

NAČELO POVJERENJA U ZEMLJIŠNE KNJIGE U BOSNI I HERCEGOVINI

Pregledni znanstveni rad

UDK 349.418(497.6)

347.235.11(497.6)

Primljeno: 22. veljače 2016.

Adis Abdić*

Zemljišna knjiga kao evidencija nekretnina i prava na njima ima smisla samo ako svatko može pretpostaviti da je njezin sadržaj potpun i istinit te da će pravni poredak tu pretpostavku na odgovarajući način zaštititi. Tu funkciju zemljišnih knjiga osigurava načelo povjerenja. Iako u BiH ono sve do 2001. godine nije bilo regulirano pozitivnim zakonskim propisima, bilo je u primjeni temeljem pravnih pravila i Općeg građanskog zakonika (OGZ-a). Sudska je praksa ipak prioritet dala načelu da nitko na drugog ne može prenijeti više prava nego što ga sam ima zanemarujući načelo povjerenja. Poslije su doneseni zakoni koji su izrijeком regulirali načelo povjerenja, što je sudska praksa i dalje zanemarivala, pa se tek u novije vrijeme nazire promjena pristupa načelu povjerenja pružanjem zaštite savjesnim trećim osobama u stjecanju prava vlasništva temeljem tog načela, što ima puno opravdanje kad se ima u vidu važnost i uloga zemljišnih knjiga za promet nekretnina, a time i za privredni razvoj.

Ključne riječi: zemljišna knjiga, stjecanje prava vlasništva, načelo povjerenja

1. UVOD

Zemljišne knjige u pravnom prometu nekretninama imaju važnu ulogu jer prikazuju pravno stanje nekretnina, što je osobito važno prilikom stvarnopravnog raspolaganja nekretninama. Međutim često se zemljišnoknjižno i izvanknjižno pravno stanje nekretnina ne slažu, što stvara teškoće i unosi nesigurnost u pravni promet nekretninama. Zbog toga dolazi i do manjeg raspolaganja nekretninama, jer se nije moguće sa sigurnošću pouzdati u potpunost i istinitost zemljišne knjige. Osoba koja se pouzda u zemljišnu knjigu, tj. da je netko vlasnik određene nekretnine prilikom pravnog raspolaganja, a ne zna da nije i izvanknjižni vlasnik, dolazi u situaciju da nije sigurna hoće li pravni poredak na odgovarajući način zaštititi njezino stjecanje prava vlasništva.

Navedeno se može izbjeći pouzdanjem u zemljišnu knjigu, tj. njezinu potpunost i istinitost (pod odgovarajućim uvjetima), bez obzira na to odgovara li tome izvanknjižno stanje. Upravo načelo povjerenja, na način kako je regulirano pozitivnim zakonskim propisima, omogućuje pouzdanje u potpunost i istinitost zemljišne knjige. Naravno, takvu zakonsku

* Adis Abdić, sudac Općinskog suda u Bosanskoj Krupi, završio Poslijediplomski specijalistički studij iz građanskopravnih i obiteljskopravnih znanosti na Pravnom fakultetu Sveučilišta u Zagrebu

regulativu mora pratiti i odgovarajuća sudska praksa, koja će pružati pravnu zaštitu osobama koje su se pouzdale u zemljišnu knjigu prilikom raspolaganja nekretninama.

Do sada načelo povjerenja nije imalo prioritet u primjeni i sudska ga praksa još nije podržala, a ovaj će rad pokušati dati odgovor na pitanje treba li se takav pristup načelu povjerenja mijenjati.

2. OPĆENITO O NAČELU POVJERENJA

2.1. Povijesni prikaz

U Bosni i Hercegovini postoji duga tradicija vođenja zemljišne knjige. Zemljišne knjige na području Bosne i Hercegovine uspostavljene su krajem XIX. vijeka i zasnovane su na općem katastarskom premjeru zemljišta.¹ Tek 1950-ih godina počinje uspostava novog premjera, koji nije vezan za stari austrougarski premjer niti postoji mogućnost njihova povezivanja, odnosno automatskog vezivanja brojeva parcela u zemljišnoj knjizi i u katastru. Sve to govori da se radi o vrlo složenom i dugoročnom poslu te da harmonizacija ta dva registra, odnosno usuglašavanje zemljišnoknjižnog i katastarskoknjižnog stanja, može trajati puno duže.² To je jednim dijelom vodilo neažurnosti zemljišnih knjiga, koja je u velikoj mjeri bila uzrokovana i materijalnim propisima stvarnog prava, a prije svega nekonsekventnom primjenom načela upisa i načela povjerenja. Stvarna prava na nekretninama stjecala su se upisom u zemljišnu knjigu samo kod stjecanja na temelju pravnog posla, a postojala je široka mogućnost izvanknjižnog stjecanja.³ Na to je utjecala i činjenica da nije postojala obaveza vlasnika nekretnina da prijavljuju promjene na nekretninama, a oni nisu bili ni zainteresirani za taj upis, to više što je provođenje zemljišnoknjižnih promjena bilo uvjetovano plaćanjem poreza na promet nekretninama i za to vezanih taksa. Također, prilikom zemljišnoknjižnih upisa prava na nekretninama u društvenom vlasništvu, odnosno na nekretninama za koje su uspostavljeni posebni pravni režimi, nisu se uvijek dosljedno mogla primijeniti zemljišnoknjižna pravna pravila kako zbog toga što u njima nisu bile uređene sve pretpostavke vezane za upis tih prava tako i zbog toga što je ta prava trebalo upisati na način koji je bio suprotan načinu po kojem se po zemljišnoknjižnim pravilima upisuju prava na nekretninama. Nadalje, pravni odnosi na pojedinim vrstama zemljišta (prije svega na građevinskom) počeli su se često uređivati uz napuštanje načela *superfices solo cedit*, po kojem zemljište i sve ono što je na njemu ili ispod njegove površine izgrađeno i s njime trajno spojeno predstavlja jedinstvenu

¹ Prva ozbiljnija premjeravanja vršena od strane oficira Austro-Ugarske Monarhije počela su 1871. i završena su 1885. godine, nakon čega je uslijedilo donošenje Gruntovničkog zakona 13. septembra 1884., koji ostaje na snazi do stupanja na snagu Zakona o zemljišnim knjigama tadašnje Kraljevine Jugoslavije 18. maja 1930. Vidi: Velić, Larisa, u: Babić, Ilija; Medić, Duško; Hašić, Enes; Povelakić, Meliha; Velić, Larisa, *Komentar Zakona o stvarnim pravima F BiH*, specijalno izdanje, Privredna štampa d. o. o., Sarajevo, 2014, str. 285.

² *Ibid*, str. 285.

³ Povelakić, Meliha u: Medić, Duško; Povelakić, Meliha, *Aktuelna pitanja i problemi prava nekretnina u Bosni i Hercegovini*, Specijalni prilog petogodišnjeg izdanja časopisa *Nova pravna revija*, str. 17.

nekretninu, pa su se shodno tome i upisi prava često provodili na način koji nije u potpunosti bio usklađen sa zemljišnoknjižnim i pravnim pravilima.⁴

Načelo povjerenja postojalo je u Austrijskom građanskom zakoniku (OGZ), gdje je u § 1500. propisano da pravo stečeno dosjelošću ili zastarom ne može ići na štetu onome koji je, oslanjajući se na javne knjige, stekao određeno pravo i uknjižio ga.⁵ Zakon o zemljišnim knjigama iz 1930. godine⁶ nije izričito sadržavao takvu odredbu, ali je propisivao pravila ustanove pod nazivom "Tužba za brisanje i zabilježbu spora" (§ 68. – 78.). Naime, prema § 21. upisi su dopušteni jedino protiv onoga koji je u vrijeme podnesene molbe u zemljišnoj knjizi upisan kao vlasnik zemljišta ili imatelj prava u pogledu kojega treba provesti upis ili koji će bar u isto doba kao takav biti uknjižen ili predbilježen. Dakle, ima se u vidu postojeće zemljišnoknjižno stanje, koje je kao takvo osnova za zemljišnoknjižne promjene, s tim da su se takvi upisi mogli osporavati. Tko želi uknjižbu, o čijoj je dozvoli po propisu obaviješten, osporavati kao nevaljanu i protiv trećih osoba, taj mora u roku za žalbu zbog dozvole te uknjižbe zamoliti zemljišnoknjižni sud za zabilježbu da je ta uknjižba sporna i u isto doba ili najdalje za šezdeset daljnjih dana od trenutka kad proteče rok za žalbu zaista predati tužbu za brisanje protiv svih osoba koje su osporavanom uknjižbom stekle koje knjižno pravo ili na njemu ishodile daljnje uknjižbe ili predbilježbu. Po proteku tih rokova može se protiv trećih osoba koje su još prije zabilježbe spora na uknjiženom pravu stekle daljnja knjižna prava izdati odluka o tome da osporenu uknjižbu treba izbrisati samo onda ako one u pogledu valjanosti uknjižbe nisu bile u dobroj vjeri.⁷

Odredbe OGZ-a te navedenog zakona poslije su se primjenjivale kao pravna pravila, pa je u BiH to načelo bilo u primjeni temeljem pravnih pravila, dakle Zakona o zemljišnim knjigama iz 1930. i OGZ-a.⁸

⁴ Uputstvo o načinu upisivanja u zemljišne knjige prava vlasništva na zgradama izgrađenim na zemljištu općenarodne imovine (Službeni list FNRJ, br. 44/1951); Uputstvo o zemljišnoknjižnim upisima nacionaliziranih najamnih zgrada i građevinskog zemljišta, (Službeni list FNRJ, br. 49/1959).

⁵ Austrijski građanski zakonik proglašen je 1. juna 1811. godine u Beču pod naslovom Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch für die deutschen Erbländer (Opći građanski zakonik za njemačke nasljedne teritorije), poznat po skraćenici ABGB (Justizgesetzsammlung, br. 1-6/1811), na snazi od 1. 1. 1812.

⁶ Zakon o zemljišnim knjigama iz 1930. godine (Službene novine Kraljevine Jugoslavije, br. 146 od 1. 7. 1930. godine).

⁷ § 70. Zakona o zemljišnim knjigama iz 1930. godine. Prema § 71. Zakona o zemljišnim knjigama iz 1930. godine, ako je pak ma iz kojega razloga izostala propisana obavijest tužitelja o dozvoli uknjižbe za koju tvrdi da ne valja, onda pravo tužbe na njegovo brisanje protiv trećih osoba koje su na uknjiženom pravu stekle daljnja knjižna prava u dobroj vjeri prestaje tek u roku od tri godine od trenutka kada je pobijana uknjižba bila zatražena kod zemljišnoknjižnoga suda.

⁸ Austrijski građanski zakonik u BiH u razdoblju od Berlinskog kongresa do aneksije BiH primjenjivao se *via facti*, do 1941. godine vrijedio je kao pozitivno pravo, a nakon Drugog svjetskog rata primjenjivala su se pravna pravila sadržana u tom Zakoniku, što je u manjem obujmu bio slučaj sve do donošenja Zakona o stvarnim pravima (tako je Zakon o vlasničkopравnim odnosima u članku 94. propisivao da će se do donošenja odgovarajućeg zakona, u pogledu susjedovnih odnosa, prava plodouživanja, prava upotrebe, prava stanovanja i prava stvarnog tereta primjenjivati odredbe Općeg građanskog zakonika kao pravila imovinskog prava ukoliko nisu u suprotnosti s Ustavom i zakonima Federacije.

Bivši Zakon o osnovnim vlasničko-pravnim odnosima⁹ nije imao odredbe o načelu povjerenja, kao ni poslije doneseni Zakon o osnovnim vlasničkopravnim odnosima¹⁰ te Zakon o vlasničko-pravnim odnosima.¹¹

Načelo povjerenja u zemljišne knjige u pravnom sistemu Bosne i Hercegovine dobilo je na važnosti prvo u Brčko Distriktu 2001. godine donošenjem Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima,¹² odnosno Zakona o registru zemljišta i prava na zemljištu,¹³ zatim 2003. godine u Federaciji Bosne i Hercegovine i Republici Srpskoj stupanjem na snagu Zakona o zemljišnim knjigama, a poslije i Zakona o stvarnim pravima,¹⁴ koji su i označili uvođenje tog načela u pravni sistem. Svi navedeni zakoni izrijeком su regulirali to načelo te stjecanje prava na temelju povjerenja u zemljišne knjige.¹⁵

2.2. Primjena načela povjerenja

Osnovna funkcija zemljišnih knjiga jest da svatko može pretpostaviti kako je njihov sadržaj potpun i istinit i da se može pouzdati kako će pravni poredak tu pretpostavku na odgovarajući način zaštititi. Ta funkcija zemljišnih knjiga izražava se putem načela povjerenja, na kojem i počiva sustav zemljišnih knjiga, jer bez primjene načela povjerenja egzistencija zemljišnih knjiga, a u kontekstu njihove osnovne funkcije, postala bi suvišna. To je načelo jedno od temeljnih načela zemljišnih knjiga i od stupnja povjerenja u zemljišne knjige zavisi i njihov značaj za sigurnost pravnog prometa.^{16, 17} Zato se metaforički kaže da je zemljišna knjiga ogledalo prava na nekretninama.¹⁸

Predmnijeva se istinitost i potpunost podataka o činjeničnom i pravnom stanju nekretnine sadržanih u zemljišnoj knjizi, odnosno da sve ono što je upisano u zemljišnoj

⁹ Zakon o osnovnim vlasničko-pravnim odnosima (Službeni list SFRJ, br. 6/80).

¹⁰ Zakon o osnovnim vlasničkopravnim odnosima (Službeni list R BiH, br. 37/95).

¹¹ Zakon o vlasničko-pravnim odnosima (Službene novine F BiH, br. 6/98, 29/03).

¹² Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Službeni glasnik BD, br. 11/01, 8/03, 40/04, 19/07).

¹³ Zakon o registru zemljišta i prava na zemljištu (Službeni glasnik BD, br. 11/01, 1/03, 14/03, 19/07, 2/08).

¹⁴ Zakon o zemljišnim knjigama F BiH (Službene novine F BiH, br. 19/03, 54/04), Zakon o zemljišnim knjigama RS (Službeni glasnik RS, br. 67/03, 46/04, 109/2005, 119/08), Zakon o stvarnim pravima F BiH (Službene novine F BiH, br. 66/2013), Zakon o stvarnim pravima RS (Službeni glasnik RS, br. 124/08, 58/09, 95/11).

¹⁵ To je pitanje materijalnog stvarnog prava, pa je njegovo pozicioniranje u stvarnom, a ne u zemljišnoknjižnom pravu ispravno. Tako je postupio i hrvatski zakonodavac. Vidi: Povelakić, Meliha, *Načelo povjerenja u zemljišnu knjigu u najnovijoj praksi Vrhovnog suda Federacije BiH*, Nova pravna revija, Časopis za domaće, njemačko i evropsko pravo, br. 1/2014, str. 44.

¹⁶ O načelu povjerenja u zemljišne knjige vidi: Weike, Jorge i Tajić, Larisa, *Komentar Zakona o zemljišnim knjigama u Bosni i Hercegovini*, Sarajevo, 2005, str. 43–45; Povelakić, Meliha, *Reforma zemljišnoknjižnog prava kao dio ukupne reforme građanskog prava*, u zborniku radova *Aktualnosti građanskog i trgovačkog zakonodavstva i pravne prakse*, Mostar, 2003, str. 239–241.

¹⁷ Josipović, Tatjana, *Zemljišnoknjižno pravo*, Informator, Zagreb, 2001, str. 237 i dalje.

¹⁸ Simonetti, Petar, *Stjecanje prava vlasništva i drugih stvarnih prava s povjerenjem u zemljišne knjige po Nacrtu Zakona o stvarnim pravima Federacije Bosne i Hercegovine i Republike Srpske*, Pravna riječ, br. 5/05, str. 95.

knjizi faktično i pravno postoji, a da ne postoji ništa što nije upisano u zemljišnu knjigu, i na tim se predmnjevama temelji povjerenje u zemljišne knjige.¹⁹

Upravo zbog primjene načela povjerenja treće savjesne osobe mogu se pouzdati da je ono što je upisano u zemljišnu knjigu točno, da ono što nije upisano ne postoji i da od stupnja povjerenja koje zemljišne knjige uživaju zavisi i njihov značaj za sigurnost pravnog prometa. Zemljišna knjiga ispunjava svoju funkciju u pravnom prometu samo ukoliko stvara pretpostavku prava te njezina važnost dolazi do izražaja upravo u situaciji kada zemljišnoknjižno stanje ne odgovara faktičkom, izvanknjižnom stanju, jer tada „privid prava zamjenjuje pravo“.²⁰ Narušavanje povjerenja u zemljišne knjige unosi pravnu neizvjesnost i dovodi do pravne nesigurnosti. Zemljišne su knjige javne i dostupne svima te se u načelu nitko ne može pozivati na to da mu je bilo nepoznato pravno stanje u pogledu određene nekretnine.²¹

Prilikom primjene načela povjerenja dolazi do sukoba s jednim od osnovnih pravnih načela građanskog prava, a to je da nitko na drugog ne može prenijeti više prava nego što ga sam ima.²² Nedostatak pozitivnih zakonskih propisa o načelu povjerenja, ali i davanje prednosti načelu da nitko na drugog ne može prenijeti više prava nego što ih sam ima, dopunjavala je sudska praksa na način kojim se negiralo načelo povjerenja,²³ što se pravdalo velikim raskorakom između zemljišnoknjižnog i izvanknjižnog stanja.²⁴ Sudska se praksa kretala od negiranja savjesnosti radi propuštenog istraživanja faktičkog stanja do potpunog negiranja načela zemljišnih knjiga.²⁵ Sudska praksa SR BiH (i bivše SFRJ) konsekvantno je stajala na shvaćanju da za stjecanje nije dovoljan samo upis u zemljišnu knjigu, da stjecatelj mora biti savjestan, a da zbog neažurne zemljišne knjige za savjesnost nije dovoljno da se pouzda u zemljišnu knjigu, nego je bilo nužno da istraži i izvanknjižno

¹⁹ Gavella, Nikola u: Gavella, Nikola; Josipović, Tatjana; Gliha, Igor; Belaj, Vlado; Stipković, Zlatan, *Stvarno pravo 1*, Narodne novine, Zagreb, 2007, str. 465.

²⁰ Powlakić, Meliha, *Transformacija stvarnog prava u Bosni i Hercegovini*, Pravni fakultet Univerziteta u Sarajevu, Sarajevo, 2008, str. 117.

²¹ Simonetti, Petar, *Stjecanje prava vlasništva i drugih stvarnih prava s povjerenjem u zemljišne knjige u Republici Hrvatskoj i Bosni i Hercegovini*, u zborniku radova *Aktuelna pitanja građanskog zakonodavstva u Bosni i Hercegovini*, Jahorina, 2010, str. 12.

²² *Nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*.

²³ Kupnjom nekretnina od nevlasnika, pa makar on bio upisan u zemljišne knjige kao vlasnik, ne stječe se vlasništvo prema vlasniku tih nekretnina. Vidi: VSJ, Rev-2736/65 od 24. 8. 1966., VSH, Gž-1409/65 od 3. 8. 1965. Isti stav izražava se i u odluci VSH, Rev-1816/89 od 1. 3. 1990. Pozivanjem na načelo povjerenja u zemljišne knjige ne može se steći vlasništvo nekretnine od nevlasnika. Načelo povjerenja u javne knjige znači presumpciju da je ono što je u tim knjigama upisano istinito, pa stoga onaj koji tvrdi suprotno mora to i dokazati. To istovremeno ne znači dakle da bi stjecatelj povjerenjem u zemljišne knjige mogao steći vlasništvo nekretnine i u slučaju da njegov prednik nije bio vlasnik, odnosno stjecatelj se u takvu slučaju ne može pozivom na spomenuto načelo smatrati vlasnikom. Vidi: VSH Rev-1231/90 15. 4. 1992. Objavljeno u: *Pravo u gospodarstvu (privreda i pravo)*, broj: 1996/1-2.

²⁴ Na savjetovanju najviših sudova održavanom 28. i 29. 5. 1986. godine usvojen je zaključak da izvanknjižni stjecatelj prava stvarne služnosti može isticati svoje pravo i prema savjesnom stjecatelju prava vlasništva na poslužnom dobru. Vidi: Simonetti, Petar, *Prodaja tuđe nekretnine*, Informator, broj 4027 od 10. 10. 1992., koji tom stavu upućuje kritiku da navedeni raskorak može biti samo razlog za veću pažnju u pravnom prometu, zahtjev za stroži kriterij za ocjenu savjesnosti, ali nikako za odbacivanje načela povjerenja u zemljišne knjige.

²⁵ VSJ, Rev-2736/65 od 24. 8. 1966., VSH, Gž-1409/65 od 3. 8. 1965., VSH, Rev-1816/89 od 1. 3. 1990.

stanje, pa je na taj način izvanknjižni stjecatelj prava vlasništva i drugih stvarnih prava bio zaštićen i motiviran da izvrši upis u zemljišnu knjigu.^{26,27}

Zbog navedene prakse bilo je mišljenja da se načelo povjerenja primjenjuje s toliko iznimaka da se može smatrati da je u bivšoj SFRJ bilo napušteno.²⁸ Međutim, i sva druga načela zemljišnih knjiga upravo trebaju omogućiti primjenu tog načela, jer ono predstavlja bit zemljišne knjige i njezine funkcije, tako da napuštanje načela povjerenja u zemljišne knjige istovremeno znači i napuštanje zemljišne knjige.²⁹

Donošenje zakona koji su regulirali načelo povjerenja nije dovelo do napuštanja navedene sudske prakse te se to načelo i dalje zanemarivalo.³⁰ U novije vrijeme ipak dolazi do određenih promjena. Naime Vrhovni sud F BiH u dvije svoje odluke koje su se ticale višestrukog otuđivanja nekretnina pružio je zaštitu tom načelu dajući mu prioritet u odnosu na načelo da nitko ne može na drugog prenijeti više prava nego što ga ima.³¹ Hoće li (i kada će) doći do napuštanja dosadašnje sudske prakse, ostaje da se vidi, ali je zasigurno ovo nagovještaj u kojem će se pravcu mijenjati sudska praksa³² u vezi s primjenom načela povjerenja.

²⁶ Povelakić, M., *Transformacija stvarnog prava u Bosni i Hercegovini*, str. 117.

²⁷ U situaciji kada su se knjižno i izvanknjižno stanje jedne nekretnine razlikovali sudska je praksa prednost davala izvanknjižnom titularu prava na nekretninama, a ne trećoj savjesnoj osobi koja se pouzdala u stanje u zemljišnim knjigama (odstupanje od načela povjerenja). Zakon o vlasničkopravnim odnosima Federacije BiH iz 1998. godine takvu je praksu pretočio i u zakonsku normu, članak 38., vidi: Povelakić, M. u: Medić, D.; Povelakić, M., *Aktuelna pitanja i problemi prava nekretnina u Bosni i Hercegovini*, str. 17.

²⁸ O djelovanju načela povjerenja u bivšoj SFRJ vidi: Stanković/Orlić, *Stvarno pravo, četvrto izmijenjeno i dopunjeno izdanje*, Beograd, Savremena administracija, 1989, str. 532–539.

²⁹ Vidi tako i: Josipović, Tatjana, *Zaštita povjerenja u pravnom prometu nekretninama*, vol. 35, Pravo u gospodarstvu, 1996, str. 199.

³⁰ Općinski sud u Tuzli, broj 32 0 Ps 07 000268 od 31. 5. 2010., Općinski sud u Tuzli broj 32 0 Ps 1284 65 12 Ps od 9. 12. 2013., Općinski sud u Čapljini broj 07 53 P 006550 07 P od 3. 2. 2009., Kantonalni sud u Mostaru broj 53 0 P 006550 09 Gž od 6. 5. 2001. godine. Izvor: Povelakić, M., *Načelo povjerenja u zemljišnu knjigu u najnovijoj praksi Vrhovnog suda Federacije BiH*, str. 43.

³¹ 23 0 P 015197 12 Rev od 20. 12. 2012. Bilten Vrhovnog suda F BiH 1-2/2013; 53 0 P 006550 11 Rev od 14. 2. 2013. Izvor: Povelakić, Meliha, *Načelo povjerenja u zemljišnu knjigu u najnovijoj praksi Vrhovnog suda Federacije BiH*, str. 43.

³² Vidi: Općinski sud u Bosanskoj Krupi broj: 18 0 P 020942 13 P od 23. 2. 2015., koja je predmet žalbenog postupka pred drugostupanjskim sudom. U označenom predmetu sud je pružio zaštitu trećoj savjesnoj osobi koja se pouzdala u zemljišnu knjigu u kojoj je samo jedan bračni partner bio upisan kao vlasnik nekretnine, od koga je pravnim poslom kupila nekretninu te se uknjižila kao vlasnik.

3. NAČELO POVJERENJA U POZITIVNIM ZAKONSKIM PROPISIMA BOSNE I HERCEGOVINE – PRAVNI IZVORI

Nadležnost za reguliranje stvarnog prava u Bosni i Hercegovini, pa u okviru toga i zemljišnoknjižnog prava, pripada entitetima - Federaciji Bosne i Hercegovine i Republici Srpskoj te Brčko Distriktu Bosne i Hercegovine,^{33, 34} pa je posljedica toga postojanje tri zakona koji se tiču zemljišnoknjižnog prava te tri zakona koji uređuju stvarnopravnu materiju (i svi navedeni zakoni reguliraju i načelo povjerenja).

U Brčko Distriktu 2001. godine donosi se Zakon o registru zemljišta i prava na zemljištu,³⁵ koji određuje da zemljišne knjige, zemljišnoknjižni izvodi i prijepisi iz zemljišne knjige uživaju javno povjerenje i imaju dokaznu snagu javnih isprava.³⁶ Smatra se da u odnosu na savjesnog stjecatelja sva prava i činjenice upisane u zemljišnu knjigu postoje (istinitost zemljišne knjige) i da sve ono što nije upisano u zemljišnu knjigu ne postoji (potpunost zemljišne knjige) te da je osoba koja je u dobroj vjeri postupala s povjerenjem u zemljišne knjige pravno zaštićena ako nije znala niti je s obzirom na okolnosti imala dovoljno razloga posumnjati da ono što je upisano u zemljišne knjige nije potpuno ili da je različito od izvanknjižnog stanja, s tim da se nedostatak dobre vjere ne može prigovoriti nikome samo iz razloga što nije istraživao izvanknjižno stanje.³⁷ Osoba koja je u dobroj vjeri upisala knjižno pravo postupajući s povjerenjem u potpunost zemljišne knjige stekla je to knjižno pravo neopterećeno teretima koji nisu bili upisani u času kada je zatražen upis niti je tada iz zemljišnih knjiga bilo vidljivo da je zatražen njihov upis, a osoba koja je u dobroj vjeri upisala knjižno pravo postupajući s povjerenjem u istinitost zemljišne knjige uživa zaštitu svoga povjerenja.³⁸

U isto vrijeme donosi se i Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima Brčko Distrikta,³⁹ prema kojem se pravo vlasništva na nekretninama stječe upisom u zemljišnu knjigu ako je stjecatelj savjestan i ako zakonom nije drugačije određeno.⁴⁰ Savjesnost stjecatelja podrazumijeva se, a savjesnim se smatra onaj stjecatelj koji se pouzdao u sadržinu javnog registra nekretnina, koji nije znao niti je mogao znati da osoba s kojom je zaključio ugovor nije vlasnik nekretnine i nije znao niti je mogao znati da je zaključeno više ugovora o otuđenju iste nekretnine ni da je nekretnina predana u posjed nekom od više ugovarača,

³³ Ustav Bosne i Hercegovine, Dejtonski mirovni sporazum, JP NIO, Službeni list RBiH, Sarajevo, 1996; Ustav Federacije BiH, (Službene novine F BiH, br. 1/94) i Ustav FBiH, JP NIO, Službeni list RBiH, Sarajevo, 1996; Ustav Republike Srpske s amandmanima (Službeni glasnik RS, br. 21/92, 28/94, 8/96, 13/96, 15/96, 16/96, 21/96, 21/02, 31/02, 31/03, 98/03, 115/05, 117/25); Statut Brčko Distrikta (Službeni glasnik BD, pročišćeni tekst, br. 2/10).

³⁴ Prema članku 1. Ustava Bosne i Hercegovine Bosna i Hercegovina sastoji se od dva entiteta, Federacije BiH i Republike Srpske. Brčko Distrikt je osnovan na prostoru bivše općine Brčko pod isključivim suverenitetom Bosne i Hercegovine i kao multietnička, demokratska jedinica lokalne samouprave.

³⁵ Zakon o registru zemljišta i prava na zemljištu (Službeni glasnik BD, br. 11/01, 1/03, 14/03, 19/07, 2/08).

³⁶ Članak 8. stavak 1. Zakona o registru zemljišta i prava na zemljištu.

³⁷ Članak 8. stavak 2. i 3. Zakona o registru zemljišta i prava na zemljištu.

³⁸ Članak 8. stavak 4. Zakona o registru zemljišta i prava na zemljištu, a prema stavu 5. istog člana treće lice ne može osporavati valjanost njegovog stjecanja zbog nevaljanosti prednikova upisa.

³⁹ Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Službeni glasnik BD, br. 11/01, 8/03, 40/04, 19/07).

⁴⁰ Članak 34. stavak 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

s tim da se nitko neće smatrati nesavjesnim samo zato što nije istraživao izvanknjižno stanje.⁴¹ Pravo vlasništva stečeno u skladu s prethodno navedenim ne može se suprotstaviti pravu savjesne osobe, koja je, postupajući s povjerenjem u zemljišne knjige, upisala svoje pravo prije nego što je zatražen upis prava vlasništva stečenog na osnovi zakona, nasljeđivanja, sudske odluke ili odluke drugog nadležnog tijela.⁴² Savjesnost mora postojati kako u trenutku zaključenja ugovora tako i u trenutku podnošenja zahtjeva za upis.⁴³ Protiv osobe koja je, suprotno prethodnim odredbama, ishodila upis u zemljišnu knjigu zainteresirana osoba može podnijeti zahtjev za brisanje izvršenog upisa u roku od tri godine od dana provođenja upisa, kao i zabilježbu spora.⁴⁴

Brisovna tužba u Brčko Distriktu regulirana je Zakonom o registru zemljišta i prava na zemljištu, kojim je propisano da je nositelj knjižnog prava koje je povrijeđeno uknjižbom u korist neke osobe ovlašten radi zaštite tog svojeg prava zahtijevati brisanje svake uknjižbe koja ga vrijeda i uspostavu prijašnjeg zemljišnoknjižnog stanja sve dok ne nastupe činjenice na osnovi kojih bi mu povrijeđeno knjižno pravo i tako trebalo prestati ako zakonom nije drukčije određeno.⁴⁵

Načelo povjerenja u Federaciji Bosne i Hercegovine i Republici Srpskoj u pravni sustav uvodi se 2003. godine donošenjem Zakona o zemljišnim knjigama Federacije Bosne i Hercegovine⁴⁶ i Zakona o zemljišnim knjigama Republike Srpske,⁴⁷ koji u tom pogledu sadrže identične odredbe.⁴⁸ Novi zakoni o zemljišnim knjigama sadržavaju rješenja prema kojima je stjecanje bez upisa iznimka (samo u slučaju nasljeđivanja) i koja prednost daju savjesnom stjecatelju prava na nekretninama koji se pouzdao u točnost i potpunost zemljišne knjige, čime je zemljišna knjiga u Bosni i Hercegovini počela ponovo zauzimati svoju izvornu funkciju i čime se prvenstveno zaštitila sigurnost pravnog prometa nekretninama.⁴⁹

⁴¹ Članak 34. stavak 2. i 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Prema članku 35. stavku 1. osoba koja pravo vlasništva na nekretnini stekne na osnovi zakona, nasljeđivanja, pravosnažne odluke suda ili drugog nadležnog tijela ovlaštena je tražiti upis svojeg prava vlasništva u zemljišne knjige. Pravo vlasništva stečeno u skladu sa stavkom 1. ovog članka ne može se suprotstaviti pravu savjesne osobe, koja je, postupajući s povjerenjem u zemljišne knjige, upisala svoje pravo prije nego što je zatražen upis prava vlasništva stečenog na osnovi zakona, nasljeđivanja, sudske odluke ili odluke drugog nadležnog tijela.

⁴² Članak 35. stavak 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

⁴³ Članak 36. stavak 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, a prema stavku 2. istog člana u slučaju da je više osoba zaključilo s vlasnikom pravne poslove upravljene na prijenos vlasništva iste nekretnine i da su sve osobe savjesne, pravo vlasništva stječe ona osoba koja je prva podnijela zahtjev za upis u zemljišnu knjigu.

⁴⁴ Članak 36. stavak 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

⁴⁵ Članak 128. stavak 1. Zakona o registru zemljišta i prava na zemljištu.

⁴⁶ Zakon o zemljišnim knjigama F BiH (Službene novine F BiH, br. 19/03, 54/04).

⁴⁷ Zakon o zemljišnim knjigama RS (Službeni glasnik RS, br. 67/03, 46/04, 109/2005, 119/08).

⁴⁸ Donošenje tih zakona nije pratilo i donošenje zakona o stvarnim pravima, koji se u Republici Srpskoj donosi 2008. godine, a u Federaciji BiH tek 2013. godine. O tome kritički Povelakić, M., *Transformacija stvarnog prava u Bosni i Hercegovini*, str. 71.

⁴⁹ Povelakić, M. u: Medić, D.; Povelakić, M., *Aktuelna pitanja i problemi prava nekretnina u Bosni i Hercegovini*, str. 17.

Prije svega upisano pravo u zemljišnoj knjizi smatra se točnim te se smatra da brisanje prava iz zemljišne knjige ne postoji. Za treće osobe, koje u dobroj vjeri u postojanje neke nekretnine ili prava na nekoj nekretnini, putem pravnog posla, steknu takvo jedno pravo sadržaj zemljišne knjige smatra se točnim ukoliko ispravnost zemljišne knjige nije osporena putem upisa prigovora ili ukoliko je trećoj osobi poznata netočnost zemljišne knjige ili zbog grube nepažnje nije poznata.⁵⁰ Ako je nositelj prava upisanog u zemljišne knjige ograničen u pravu raspolaganja u korist neke osobe, tada ograničenje djeluje prema trećoj osobi samo onda kada je to ograničenje upisano u zemljišnu knjigu ili poznato trećoj osobi.⁵¹ Prema članku 9. stavku 4. za savjesnost treće osobe kod stjecanja prava na nekretnini mjerodavno je vrijeme podnošenja zahtjeva za upis.

Zakon o zemljišnim knjigama Federacije Bosne i Hercegovine i Zakon o zemljišnim knjigama Republike Srpske ne uređuju brisovnu tužbu, nego ustanovu pod nazivom "Zabilježba u vezi sa tačnošću i ispravkom upisa u zemljišnoj knjizi" (članak 60.–62.),^{52, 53} za razliku od Zakona o zemljišnim knjigama Republike Hrvatske, koji uređuje ustanovu brisovne tužbe.⁵⁴

Nakon toga načelo povjerenja predmet je uređenja Zakona o stvarnim pravima Federacije Bosne i Hercegovine i Zakona o stvarnim pravima Republike Srpske,⁵⁵ koji u vezi s tim načelom sadrže također identične odredbe. Smatra se da zemljišna knjiga istinito i potpuno odražava činjenično⁵⁶ i pravno stanje nekretnine, pa tko je u dobroj vjeri postupio s povjerenjem u zemljišne knjige, ne znajući da ono što je u njih upisano nije potpuno ili da je različito od izvanknjižnog stanja, uživa u pogledu toga stjecanja zaštitu prema odredbama zakona⁵⁷. Stjecatelj je bio u dobroj vjeri ako u trenutku sklapanja pravnog posla, a ni u trenutku kad je zahtijevao upis, nije znao niti je s obzirom na okolnosti imao dovoljno razloga posumnjati u to da stvar pripada otuđivatelju, ali se nedostatak dobre vjere ne može predbaciti nikome samo iz razloga što nije istraživao izvanknjižno stanje.⁵⁸

Stjecatelj upisom stječe nekretninu kao da je stječe od njezina vlasnika ako je, postupajući s povjerenjem u zemljišnu knjigu, stekne u dobroj vjeri od osobe koja je bila upisana kao vlasnik te nekretnine iako to nije bila. Stjecatelj koji je, postupajući s povjerenjem u zemljišne knjige, u dobroj vjeri stekao pravo vlasništva nekretnine stekao je tu nekretninu kao da na njoj ne postoje tuđa prava, tereti ni ograničenja koja u tom trenutku nisu bila

⁵⁰ Članak 9. stavak 1. i 2. Zakon o zemljišnim knjigama F BiH, Zakon o zemljišnim knjigama RS.

⁵¹ Članak 9. stavak 3. Zakon o zemljišnim knjigama F BiH, Zakon o zemljišnim knjigama RS.

⁵² Simonetti, Petar, *Sticanje prava vlasništva na osnovu pravnog posla u Bosni i Hercegovini i Hrvatskoj (1945-2011)*, JU Službeni glasnik RS, str. 204.

⁵³ Vidi: Poglavlje 5. 4. Usklađivanja zemljišnoknjižnog stanja s izvanknjižnim stanjem.

⁵⁴ Članak 129. Zakona o zemljišnim knjigama RH.

⁵⁵ Zakon o stvarnim pravima F BiH (Službene novine F BiH, br. 66/2013), Zakon o stvarnim pravima RS (Službeni glasnik RS, br. 124/08, 58/09, 95/11).

⁵⁶ U pogledu činjeničnog stanja nekretnine smatra se da je zemljišna knjiga istinita i potpuna ukoliko je zemljišna knjiga uspostavljena na osnovi podataka novog premjera.

⁵⁷ Članak 55. stavak 1. Zakona o stvarnim pravima F BiH, Zakona o stvarnim pravima RS.

⁵⁸ Članak 55. stavak 2. i 3. Zakona o stvarnim pravima F BiH, Zakona o stvarnim pravima RS.

upisana niti je iz zemljišnih knjiga bilo vidljivo da je zatražen njihov upis, osim ako zakonom nije drugačije određeno.⁵⁹

Brisanje upisa može se, prema Zakonu o stvarnim pravima Federacije Bosne i Hercegovine, tražiti brisovnom tužbom, koja se može podići u rokovima u kojima se može ostvarivati osporavanje pravne osnove upisa, ali se ne može podići ukoliko je savjesna treća osoba, pouzdajući se u zemljišnu knjigu, upisala svoje pravo.⁶⁰ U Republici Srpskoj brisanje upisa može se zahtijevati brisovnom tužbom zbog neistinitosti ili nevaljanosti prednikova upisa u roku od tri godine od kad je bio zatražen prednikov upis. Brisovna tužba može se podići u rokovima u kojima se može ostvarivati osporavanje pravnog osnova upisa, a ne može se podići ukoliko je savjesna treća osoba u zemljišnu knjigu upisala svoje pravo.⁶¹

Načelo povjerenja dolazi do izražaja i u slučaju višestrukog otuđenja nekretnina. Prema članku 57. Zakona o stvarnim pravima Federacije Bosne i Hercegovine i Zakona o stvarnim pravima Republike Srpske, u slučaju da je više osoba zaključilo s vlasnikom pravne poslove radi stjecanja vlasništva iste nekretnine vlasništvo će steći ona osoba koja je kao savjesna prvo podnijela zahtjev za upis u zemljišnu knjigu ako su ispunjene i ostale pretpostavke za stjecanje vlasništva. Savjesnost mora postojati u trenutku podnošenja zahtjeva za upis. Ukoliko je jedna od više osoba koje su s vlasnikom zaključile pravni posao radi stjecanja vlasništva iste nekretnine podnijela zahtjev za upis u zemljišnu knjigu, odnosno ishodila upis u svoju korist, a pri tome je bila nesavjesna, savjesna osoba ima pravo u roku od tri godine od izvršenog upisa podnijeti tužbu kojom traži brisanje neispravnog upisa i uknjižbu prava vlasništva u svoju korist, kao i izvršiti zabilježbu spora u svoju korist. To se pravo ne može vršiti protiv treće savjesne osobe koja je, pouzdajući se u zemljišnu knjigu, stekla neko pravo.

Zbog razmjera djelovanja načela zaštite povjerenja u zemljišne knjige, kao i zbog nesređenosti zemljišnih knjiga, zakonodavac je u prijelaznim i završnim odredbama Zakona o stvarnim pravima Republike Srpske suspendirao djelovanje načela povjerenja na razdoblje od tri godine od dana stupanja na snagu tog zakona.⁶² U tom prijelaznom razdoblju vrijede posebna pravila o zaštiti povjerenja u zemljišne knjige. Nositelji prava na nekretninama mogu u tom razdoblju zahtijevati brisanje nevaljanih upisa i mogu zahtijevati upis svojih prava neovisno o pravilima o zaštiti povjerenja u zemljišne knjige ukoliko se stječe nepokretnost na kojoj je bilo upisano društveno vlasništvo koje nije brisano prije stupanja na snagu Zakona o stvarnim pravima Republike Srpske. U tom prijelaznom razdoblju čak ni prema poštenim stjecateljima ne djeluje neoboriva

⁵⁹ Članak 56. stavak 1. i 2. Zakona o stvarnim pravima F BiH, Zakona o stvarnim pravima RS. Brisovna se tužba može podići u rokovima u kojima se može ostvarivati osporavanje pravnog osnova upisa, ali se ne može podići ukoliko je savjesna treća osoba, pouzdajući se u zemljišnu knjigu, upisala svoje pravo.

⁶⁰ Članak 56. stavak 3. Zakona o stvarnim pravima F BiH.

⁶¹ Članak 56. stavak 3. Zakona o stvarnim pravima RS.

⁶² Članak 346. stavak 3. Zakona o stvarnim pravima RS.

pretpostavka o istinitosti i potpunosti zemljišnoknjižnog upisa.⁶³ Teško se moglo očekivati da će se u Republici Srpskoj u roku od tri godine uspostaviti sklad između izvanknjižnih i knjižnih prava na nekretninama koje su bile upisane kao društveno vlasništvo 4. 1. 2009. godine kada takav sklad nije uspostavljen u Republici Hrvatskoj za trinaest godina, gdje je ponovno odgođeno pravilo o zaštiti povjerenja u zemljišne knjige.⁶⁴

Za razliku od zakonodavca Republike Srpske, koji u zakonom određenom razdoblju štiti stvarnog izvanknjižnog vlasnika te omogućuje aktualiziranja stanja u zemljišnim knjigama, zakonodavac u Federaciji bez ikakvih ograničenja daje jaču snagu načelu zaštite povjerenja u zemljišne knjige. Podaci iz zemljišnih knjiga tako bezuvjetno uživaju javno povjerenje i imaju dokaznu snagu javnih isprava, s tim da je u pogledu činjeničnog stanja nekretnine zemljišna knjiga istinita i potpuna samo ukoliko je uspostavljena na osnovi podataka novog premjera.⁶⁵ Pod „novim premjerom“ smatra se premjer zemljišta izrađivan na teritoriju Bosne i Hercegovine od 1966. do 1984. godine. Prema tome u pogledu istinitosti i potpunosti pravnog stanja zemljišta stjecatelj koji je u dobroj vjeri postupao s povjerenjem u zemljišne knjige pravno je zaštićen ukoliko nije znao niti je s obzirom na okolnosti imao razloga posumnjati da ono što je upisano nije potpuno ili da je različito od izvanknjižnog vlasništva. U pogledu činjeničnog stanja nekretnine načelo povjerenja u zemljišne knjige zavisi od toga je li zemljišna knjiga uspostavljena na podacima novog ili starog premjera.⁶⁶

Jednako tako, ni u Brčko Distriktu nema odgode nastupanja načela povjerenja bez obzira na podatke na kojima je uspostavljena zemljišna knjiga.

Kako je u Republici Srpskoj u prijelaznom razdoblju odgođeno djelovanje načela povjerenja, u tom razdoblju prema trećim savjesnim stjecateljima ne djeluje neoboriva pretpostavka o istinitosti i potpunosti zemljišnoknjižnog stanja, pa su oni u lošijem položaju u odnosu na one u Federaciji BiH i Brčko Distriktu. Međutim, da bi svrha uvođenja načela povjerenja imala svoje puno opravdanje, a u kontekstu značaja i važenja zemljišne knjige, primjena načela povjerenja bez odgode omogućuje u punom opsegu zaštitu savjesnih trećih osoba te se u najvećoj mjeri uvažavaju zemljišne knjige, odnosno na taj se način jača povjerenje u

⁶³ Velić, L. u: Babić, I.; Medić, D.; Hašić, E.; Povelakić, M.; Velić, L., *Komentar Zakona o stvarnim pravima F BiH*, str. 284-285.

⁶⁴ Simonetti, P., *Stjecanje prava vlasništva na osnovu pravnog posla u Bosni i Hercegovini i Hrvatskoj (1945-2011)*, str. 226. Navodi se da bi upravo iskustvo iz Republike Hrvatske trebalo poticati nadležna tijela u RS i F BiH da se energično zauzmu za sistematsko usklađivanje zemljišnoknjižnog i izvanknjižnog pravnog stanja na spomenutim nekretninama, posebno u odnosu na neetažirane višestambene zgrade, jer je bez toga nemoguća primjena pravila o stjecanju prava vlasništva s povjerenjem u zemljišne knjige na nekretninama koje su bile upisane u zemljišnim knjigama ili katastru nekretnina kao društveno vlasništvo do stupanja na snagu Zakona o stvarnim pravima.

⁶⁵ Zemljišna knjiga koja nije uspostavljena na osnovi podataka novog premjera ne uživa zaštitu povjerenja u pogledu činjeničnog stanja, nego samo u pogledu pravnog stanja zemljišta.

⁶⁶ Velić, L. u: Babić, I.; Medić, D.; Hašić, E.; Povelakić, M.; Velić, L., *Komentar Zakona o stvarnim pravima F BiH*, str. 285.

njih, povećava se sigurnost pravnog prometa te se omogućuje lakši i brži promet nekretninama, a na kraju i privredni i drugi razvoj.

4. NAČELO POVJERENJA U POZITIVNIM ZAKONSKIM PROPISIMA REPUBLIKE HRVATSKE

Načelo povjerenja u zemljišne knjige u pravni sustav Republike Hrvatske uvodi se stupanjem na snagu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima te Zakona o zemljišnim knjigama 1. siječnja 1997. godine.^{67, 68}

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima određuje prije svega da se smatra da zemljišna knjiga istinito i potpuno odražava činjenično i pravno stanje nekretnine, pa tko je u dobroj vjeri postupao s povjerenjem u zemljišne knjige, ne znajući da ono što je u njih upisano nije potpuno ili da je različito od izvanknjižnoga stanja, uživa glede toga stjecanja zaštitu.⁶⁹ Zaštita povjerenja pruža se kako u pogledu istinitosti tako i u pogledu potpunosti zemljišne knjige.

Stjecatelj upisom stječe nekretninu kao od njezina vlasnika ako je, postupajući s povjerenjem u zemljišnu knjigu, u dobroj vjeri stekne od osobe koja je bila upisana kao vlasnik te nekretnine, premda to nije bila, i ako mu upis ne bude izbrisan zbog nevaljanosti.⁷⁰ Stjecatelj je bio u dobroj vjeri ako u trenutku sklapanja posla, a ni u trenutku kad je zahtijevao upis, nije znao niti je s obzirom na okolnosti imao dovoljno razloga posumnjati u to da stvar pripada otuđivatelju, s tim da se nedostatak dobre vjere ne može predbaciti nikome samo iz razloga što nije istraživao izvanknjižno stanje.^{71, 72}

Stjecanje prava temeljem zaštite povjerenja u istinitost zemljišne knjige nije konačno dok god postoji mogućnost da takav upis zbog nevaljanosti bude izbrisan iz zemljišne knjige, ali je pravo na brisovnu tužbu ograničeno prekluzivnim završnim rokom.⁷³ Naime, brisanje upisa iz stavka 1. ovoga članka može se zahtijevati zbog neistinitosti (nevaljanosti) prednikova upisa tužbom za brisanje dok ne proteknu tri godine od kad je bio zatražen prednikov upis; ali onaj tko je o neistinitom prednikovu upisu bio uredno

⁶⁷ Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine, br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14), Zakon o zemljišnim knjigama (Narodne novine, br. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13).

⁶⁸ Bivši Zakon o osnovnim vlasničkopravnim odnosima (Službeni list, br. 6/80, 36/90, Narodne novine, br. 53/91), nije sadržavao sličnu definiciju, kao ni bivši Zakon o zemljišnim knjigama iz 1930. godine (Službene novine, br. 146-LIII), čije su se odredbe primjenjivale kao pravna pravila. Tek je u pravnom pravilu iz paragrafa 1500. Austrijskog građanskog zakonika bilo propisano kako pravo koje je stečeno dosjelošću ili zastarom ne može biti na štetu onome koji je, oslanjajući se na javne knjige, pribavio sebi kakvu stvar ili pravo još prije nego što je to pravo bilo uknjiženo. Primjena OGZ-a u razdoblju od 1812. do 1853. godine postupno se proširila i na teritorij današnje RH.

⁶⁹ Članak 122. stavak 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

⁷⁰ Članak 123. stavak 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

⁷¹ Članak 122. stavak 2. i 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

⁷² O stjecanju prava vlasništva na temelju povjerenja u istinitost zemljišne knjige: Gavella, N. u: Gavella, N.; Josipović, T.; Gliha, I.; Belaj, V.; Stipković, Z., *Stvarno pravo 1*, str. 466-469.

⁷³ *Ibid*, str. 468-469.

obaviješten može zbog neistinitosti prednikova upisa zahtijevati brisanje upisa samo ako je u roku za žalbu zatražio zabilježbu da je taj upis sporan i odmah, a najkasnije u roku od 60 dana od isteka roka za žalbu, podnio tužbu protiv onih koji su osporenim upisom stekli pravo ili su na temelju njega ishodili daljnje upise u zemljišnu knjigu.^{74, 75}

Stjecatelj koji je, postupajući s povjerenjem u zemljišne knjige, u dobroj vjeri stekao pravo vlasništva neke nekretnine stekao je tu nekretninu kao da na njoj ne postoje tuđa prava, tereti ni ograničenja koja u tom trenutku nisu bila upisana niti je iz zemljišnih knjiga bilo vidljivo da je zatražen njihov upis, s tim da stjecatelj koji je, makar i postupajući s povjerenjem u zemljišne knjige, stjecao u dobroj vjeri ne uživa zaštitu povjerenja u potpunost iz stavka 1. ovoga članka glede onih prava, tereta i ograničenja koji postoje na temelju zakona, a ne upisuju se u zemljišnu knjigu.⁷⁶ Sva neupisana tuđa prava, tereti i ograničenja koja su mogla biti upisana u zemljišnu knjigu, a nisu bila, prestala su.⁷⁷

Ako je više osoba sklopilo s otuđivateljem pravne poslove radi stjecanja vlasništva iste nekretnine, vlasništvo će steći ona koja je u dobroj vjeri prva zatražila upis u zemljišnu knjigu ako su ispunjene i sve ostale pretpostavke za stjecanje vlasništva. Brisanje upisa vlasništva osobe iz stavka 1. ovoga članka i uknjižbu u svoju korist može zahtijevati osoba kojoj je otuđivatelj otuđio nekretninu i predao joj u samostalni posjed ako dokaže da stjecateljica nije postupila u dobroj vjeri jer je u trenutku kad je sklopila pravni posao s otuđivateljem znala da je nekretnina drugomu već valjano otuđena i predana u samostalni posjed. Zahtjev se može podnijeti u roku od tri godine od upisa čije se brisanje zahtijeva.⁷⁸

Prema Zakonu o zemljišnim knjigama, koji također uređuje načelo povjerenja, stjecatelj koji je u dobroj vjeri postupao s povjerenjem u zemljišne knjige pravno je zaštićen ako nije znao niti je s obzirom na okolnosti imao dovoljno razloga posumnjati da ono što je upisano nije potpuno ili da je različito od izvanknjižnoga stanja. Nedostatak dobre vjere ne može se prigovoriti nikome samo iz razloga što nije istraživao izvanknjižno stanje.⁷⁹

Osoba koja je u dobroj vjeri upisala knjižno pravo postupajući s povjerenjem u potpunost zemljišne knjige stekla ga je neopterećeno teretima koji nisu bili upisani u času kad je zatražen upis niti je tada iz zemljišnih knjiga bilo vidljivo da je zatražen njihov upis, osim ako je zakonom drukčije određeno.⁸⁰ Osoba koja je u dobroj vjeri upisala knjižno pravo postupajući s povjerenjem u istinitost zemljišne knjige uživa zaštitu svoga povjerenja utoliko što joj nitko neće moći osporavati valjanost njezina stjecanja zbog nevaljanosti

⁷⁴ Članak 123. stavak 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

⁷⁵ Gavella, N. u: Gavella, N.; Josipović, T.; Gliha, I.; Belaj, V.; Stipković, Z., *Stvarno pravo 1*, str. 469.

⁷⁶ Članak 124. stavak 1. i 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

⁷⁷ Gavella, N. u: Gavella, N.; Josipović, T.; Gliha, I.; Belaj, V.; Stipković, Z., *Stvarno pravo 1*, str. 470.

⁷⁸ Članak 125. stavak 1. i 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

⁷⁹ Članak 8. stavak 1., 2., 3. Zakona o zemljišnim knjigama.

⁸⁰ Članak 8. stavak 4. Zakona o zemljišnim knjigama.

prednikova upisa nakon što proteknu rokovi u kojima bi se po ovom Zakonu mogla podnijeti tužba radi brisanja uknjižbe njezina prednika.⁸¹

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima sadrži odredbe o neprimjenjivanju pravila o zaštiti povjerenja za nekretnine koje su bile upisane u društvenom vlasništvu, dok Zakon o zemljišnim knjigama sadrži pravila koja vrijede za upise ostalih nekretnina.

U tom prijelaznom razdoblju odgođeno je pružanje zaštite povjerenja kako u potpunost tako i u istinitost zemljišnih knjiga. Zatečeno zemljišnoknjižno pravno stanje nekretnina u velikom je broju slučajeva bilo neusklađeno s izvanknjižnim pravim stanjem nekretnina i primjenom pravila o zaštiti povjerenja na takvo nesređeno zemljišnoknjižno stanje brojni izvanknjižni nositelji prava na nekretninama mogli bi biti oštećeni jer bi zbog djelovanja pravnih učinaka zaštite povjerenja u korist savjesnih stjecatelja koji su postupali s povjerenjem u zemljišnoknjižno stanje mogli izgubiti svoja prava na nekretninama. U tom je razdoblju dana mogućnost stvarnim, izvanknjižnim nositeljima prava na nekretninama da u određenom roku zahtijevaju upis svojih prava u zemljišnu knjigu neovisno o primjeni pravila o zaštiti povjerenja.⁸²

Zaštita povjerenja u istinitost i potpunost zemljišnih knjiga prema Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima neće se primjenjivati u korist stjecanja do kojih dođe do 1. siječnja 2017. godine⁸³ ako se njime stječe nekretnina na kojoj je bilo upisano društveno vlasništvo, a nije brisano prije nego što je ovaj Zakon stupio na snagu,⁸⁴ s tim da se iznimno od navedenog zaštita povjerenja u istinitost i potpunost zemljišnih knjiga primjenjuje od 1. siječnja 2007. na nekretnine u katastarskim općinama za koje je otvorena EOP zemljišna knjiga,⁸⁵ kao i na nekretnine koje su prema posebnim odredbama Zakona o zemljišnim knjigama unesene u Bazu zemljišnih podataka.

Nositelj knjižnoga prava koje je povrijeđeno uknjižbom u korist neke osobe ovlašten je radi zaštite toga svoga prava zahtijevati brisanje svake uknjižbe koja ga vrijeđa i uspostavu prijašnjega zemljišnoknjižnog stanja (brisovna tužba) sve dok ne nastupe činjenice na temelju kojih bi mu povrijeđeno knjižno pravo i tako trebalo prestati ako zakonom nije drukčije određeno.⁸⁶ Prema članku 224. stavku 1. rokovi od tri godine za podnošenje brisovne tužbe iz članka 123. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima iz članka 129. ovoga Zakona teku od dana stupanja na snagu Zakona o zemljišnim knjigama.

⁸¹ Članak 8. stavak 5. Zakona o zemljišnim knjigama.

⁸² Josipović, T., *Zemljišnoknjižno pravo*, str. 250. i dalje.

⁸³ Primjena načela povjerenja odgađana je do sada pet puta.

⁸⁴ Članak 338. stavak 5. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Prema st. 6. istog članka iznimno od odredbe stavka 5. ovoga članka zaštita povjerenja u istinitost i potpunost zemljišnih knjiga primjenjuje se od 1. januara 2007. godine na nekretnine u katastarskim općinama za koje je otvorena EOP zemljišna knjiga, kao i na nekretnine koje su prema posebnim odredbama Zakona o zemljišnim knjigama unesene u Bazu zemljišnih podataka.

⁸⁵ Zemljišna knjiga vođena elektroničkom obradom podataka.

⁸⁶ Članak 129. stavak 1. Zakona o zemljišnim knjigama.

Izvanknjižni nositelji stvarnih prava dužni su u roku od pet godina pokrenuti postupak za upis stvarnih prava glede nekretnina i svih promjena na njima u zemljišnu knjigu, a nadležno općinsko odvjetništvo dužno je u roku od pet godina od dana stupanja na snagu ovoga Zakona pokrenuti postupke za upis stvarnih prava na nekretninama kojih je nositelj Republika Hrvatska, javnih dobara i općih dobara.⁸⁷

Pravila zaštite ne primjenjuju se za slučajeve stjecanja iz doba koje prethodi stupanju na snagu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i Zakona o zemljišnim knjigama.⁸⁸

Odgodom primjene načela povjerenja izvanknjižni nositelji imaju mogućnost zahtijevati u određenom roku upis svojih prava u zemljišnu knjigu neovisno o primjeni pravila o zaštiti povjerenja, ali se time odgađa djelovanje zemljišne knjige u punom opsegu, odnosno to nije u skladu sa zahtjevom da zemljišna knjiga, radi ispunjenja svoje osnovne funkcije da svatko može pretpostaviti kako je njihov sadržaj potpun i istinit te se pouzdati kako će pravni poredak tu pretpostavku na odgovarajući način zaštititi, bez odgode djeluje potpuno i istinito prema trećim osobama.

5. DJELOVANJE NAČELA POVJERENJA U BOSNI I HERCEGOVINI

Načelo povjerenja, odnosno pravni učinci primjene tog načela, dolaze do izražaja kada je zemljišnoknjižno stanje nepotpuno ili neistinito. Ono je nepotpuno u slučaju kad se izvanknjižno stekne, promijeni ili prestane upisano pravo, odnosno kada se takve promjene ne registriraju u zemljišnoj knjizi.⁸⁹ Zemljišnoknjižno stanje postaje neistinito kada se provede neistinit upis, odnosno kada je u zemljišnoj knjizi proveden upis za koji nisu bile ispunjene sve pretpostavke za njegovu valjanost, odnosno istinitost, koji zbog toga nije doveo do stjecanja, promjene ili prestanka knjižnog prava.⁹⁰ U tim slučajevima, a zbog djelovanja načela povjerenja, tj. njegovih pravnih učinaka, treće savjesne osobe mogu se pouzdati da je ono što je upisano u zemljišnu knjigu točno (pozitivni pravac načela povjerenja), a ono što nije upisano da ne postoji (negativni pravac načela

⁸⁷ Članak 224. stavak 2. i 3. Zakona o zemljišnim knjigama.

⁸⁸ Odluka Vrhovnog suda RH, Rev-1051/02-2 od 11. 1. 2005. godine – Informator, 2005, 5393, s tim da se ima u vidu da odluka odstupa od pravila o zaštiti povjerenja koja su bila na snazi po pravnim pravilima Zakona o zemljišnim knjigama iz 1930. godine.

⁸⁹ Tzv. naknadna neusklađenost zemljišnoknjižnog stanja moguća je samo u onim slučajevima za koje je zakonom određeno da do stjecanja, promjene ili prestanka prava na nekretnini dolazi i bez upisa u zemljišnu knjigu, odnosno u slučajevima u kojima upis nema akvizitivnu funkciju. Neusklađenost traje sve dok se zemljišnoknjižno stanje ne uskladi s promjenom nastalom izvanknjižnim stjecanjem, promjenom ili prestankom knjižnog prava. Do tada će zemljišnoknjižno stanje biti nepotpuno jer u zemljišnoj knjizi nije upisana izvanknjižno stečeno pravo, odnosno u zemljišnoj knjizi nije upisana izvanknjižna promjena ili prestanak knjižnog prava. Do neusklađenosti zemljišnoknjižnog s izvanknjižnim pravnim stanjem nekretnine dolazi već u času ispunjenja zakonom određenih pretpostavaka za izvanknjižno stjecanje, promjenu ili prestanak određenog prava na nekretnini. Vidi: Josipović, T., *Zemljišnoknjižno pravo*, str. 241.

⁹⁰ Provedbom neistinitog, nevaljanog upisa iz zemljišne knjige izbrisan je iz zemljišne knjige stvarni, zbiljski nositelj knjižnog prava i kao njegov je nositelj upisana osoba koja to pravo nije stekla ili ga nije stekla u upisanom opsegu, sadržaju i prvenstvenom redu, zbog čega se zemljišnoknjižno stanje razlikuje od stvarnog pravnog stanja nekretnine.

povjerenja).⁹¹ Na taj način zemljišna knjiga ostvaruje svoju svrhu štiteći treće savjesne osobe koje se pouzdaju u njezin sadržaj, tj. potpunost i istinitost.

Ne štiti se neposredni neistiniti stjecatelj, onaj koji je prvi bio neistinito upisan kao stjecatelj prava, jer on nije žrtva neistinitog zemljišnoknjižnog stanja, nego od njega potječe neistinitost upisa u zemljišnu knjigu. Zaštita se pruža trećim stjecateljima, onima koji su vlasništvo nekretnine stjecali od neistinitog vlasnika, ali i njima jedino ako su postupali u dobroj vjeri.⁹²

Temeljem djelovanja načela povjerenja u zemljišne knjige vlasništvo se ne stječe pravnim poslom, nego *ex lege*, ispunjenjem određenih pretpostavaka na strani stjecatelja (od kojih je jedna i postojanje pravnog posla). Ne radi se o derivativnom stjecanju vlasništva, nego o specifičnom originarnom stjecanju prava vlasništva posredstvom djelovanja načela povjerenja u zemljišne knjige. U tom slučaju stjecatelj sječe pravo vlasništva na nekretnini od zemljišnoknjižnog vlasnika po samom zakonu.⁹³

5.1. Zaštita povjerenja u istinitost zemljišne knjige

U odnosu na savjesnog stjecatelja smatra se da je njegov pravni prednik koji je uknjižen u zemljišnoj knjizi kao nositelj knjižnog prava zaista i njegov stvarni nositelj, iako on to nije, kada je upis proveden u njegovu korist neistinit, nevaljan te se smatra da u korist upisanog pravnog prednika postoji knjižno pravo upravo s onim sadržajem, opsegom, redom prvenstva kako je ono upisano u zemljišnoj knjizi, premda se upis razlikuje od izvanknjižnog sadržaja, opsega ili prvenstvenog reda tog prava.⁹⁴ Ta je predmnjeva⁹⁵ u odnosu na savjesnog stjecatelja neoboriva, pa se u odnosu na njega ona ne može pobijati nikakvim dokaznim sredstvima.

Međutim pravni učinci zaštite povjerenja u istinitost ne nastupaju odmah kad se u korist savjesnog stjecatelja provede upis stjecanja jer su oni uvjetovani istekom roka u kojem se u odnosu na savjesnog stjecatelja tužbom za brisanje može zahtijevati brisanje prednikova neistinitog upisa i uspostava prijašnjeg zemljišnoknjižnog stanja.⁹⁶

⁹¹ Povlakić, M., *Transformacija stvarnog prava u Bosni i Hercegovini*, str. 117.

⁹² Gavella, N. u: Gavella, N.; Josipović, T.; Gliha, I.; Belaj, V.; Stipković, Z., *Stvarno pravo 1*, str. 467.

⁹³ Medić, Dušan, *Novo stvarno pravo Republike Srpske*, Godišnjak Fakulteta pravnih nauka Apeiron, Godina 1, Broj 1, Banja Luka, jul 2011, str. 7.

⁹⁴ Josipović, T., *Zemljišnoknjižno pravo*, str. 243.

⁹⁵ Činjenice za koje pravo veže postanak, promjena ili prestanak pravnog odnosa nazivamo pravne činjenice. Vrsta pravnih činjenica (po funkciji) je i presumpcija. Presumpcija ili predmnjeva pravna je činjenica koja se smatra dokazanom dok se ne dokaže suprotno, a kako to određuju pravni propisi, takva se pravna činjenica zove pravna činjenica, *praesumptio juris*. Ona je oboriva. U pravu postoji i neoboriva predmnjeva, predmnjeva o pravu, *praesumptio juris et de jure*, kod koje protudokaz nije moguć. Vidi: Klarić, P.; Vedriš, M., *Građansko pravo, Opći dio, Stvarno pravo, obvezno i nasljedno pravo*, Narodne novine, Zagreb, kolovoz 2008., str. 29-31.

⁹⁶ Vidi: Poglavlje 5. 4. Usklađivanja zemljišnoknjižnog stanja s izvanknjižnim stanjem.

Stjecanje prava vlasništva temeljem zaštite povjerenja u istinitost ograničeno je raskidnim uvjetom jer osoba koja je upisom prava vlasništva prodavatelja povrijeđena u svojem knjižnom pravu vlasništva može podnijeti tužbu za brisanje tog upisa.^{97, 98} Tim se faktički odgađa djelovanje pozitivnog pravca načela povjerenja.⁹⁹ Tek istekom rokova stjecatelj može biti siguran da je konačno stekao određeno pravo, koje mu više ne može biti osporeno.¹⁰⁰ Sve do isteka tog roka stjecanje u korist savjesnog stjecatelja uvjetno je i ovisi o tome hoće li oštećeni nositelj knjižnog prava podići tužbu za brisanje prednikova upisa i zahtijevati zabilježbu te tužbe te hoće li u tom postupku uspjeti. Stjecanje će postati bezuvjetno i konačno tek kad se u roku u kojem se i protiv njega može zahtijevati brisanje nevaljanog prednikova upisa ne podigne tužba za brisanje, odnosno kad se podnesena tužba za brisanje pravomoćno odbije.¹⁰¹

5.2. Zaštita povjerenja u potpunost zemljišne knjige

Smatra se da na određenoj nekretnini postoje samo ona prava, tereti i ograničenja, pravne činjenice i osobni odnosi koji su u času kad je zatražen upis upisani u zemljišnoj knjizi ili je iz zemljišne knjige vidljivo da je zatražen njihov upis, odnosno smatra se da ne postoje prava, pravne činjenice i osobni odnosi koji u času zahtijevanja upisa nisu upisani niti je zatražen njihov upis, iako mogu biti predmetom upisa u zemljišnu knjigu. Ta je predmnjeva u odnosu na savjesnog stjecatelja neoboriva, pa se u odnosu na njega ne može pobijati.¹⁰²

Dakle, ako je savjesni stjecatelj svoje pravo upisao postupajući s povjerenjem u potpunost zemljišnih knjiga, tome se neće moći suprotstaviti neupisana prava na nekretninama, prava stečena izvanknjižnom odlukom suda ili druge vlasti ili na temelju zakona ako u času kad je u korist savjesnog stjecatelja zatražen upis nisu bila upisana niti je iz zemljišne knjige bilo vidljivo da je njihov upis zatražen, kao ni pravne činjenice i osobni odnosi koji nisu bili upisani u času podnošenja prijedloga za upis, niti je iz zemljišne knjige bilo vidljivo da je njihov upis zatražen.¹⁰³

Za razliku od zaštite povjerenja u istinitost pravni učinci zaštite povjerenja u potpunosti nastupaju odmah kad se u korist savjesnog stjecatelja provede upis, jer on tada stječe knjižno pravo neopterećeno neupisanim tuđim pravima, teretima i ograničenjima.

⁹⁷ Članak 56. stavak 3. Zakona o stvarnim pravima F BiH, Zakona o stvarnim pravima RS.

⁹⁸ Vidi i Simonetti, Petar, *Stjecanje prava vlasništva i drugih stvarnih prava s povjerenjem u zemljišne knjige i učinci pravnog posla o otuđenju tuđe nekretnine*, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, vol. 22, br. 1/01, str. 297–299.

⁹⁹ To je preuzeto iz austrijskog zemljišnoknjižnog prava (v. par. 63. i 64. austrijskog Zakona o zemljišnim knjigama iz 1955. godine). Taj sistem zaštite povjerenja u istinitost u literaturi se naziva tzv. sistemom umjerene zaštite povjerenja. O tome: Josipović, Tatjana, *Stjecanje stvarnih prava na nekretninama na temelju povjerenja u zemljišne knjige*, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, vol. 19, br. 2/98, str. 457.

¹⁰⁰ Medić, D., *Novo stvarno pravo Republike Srpske*, str. 7.

¹⁰¹ Josipović, T., *Zemljišnoknjižno pravo*, str. 245.

¹⁰² *Ibid*, str. 246.

¹⁰³ Medić, D. *Novo stvarno pravo Republike Srpske*, str. 7.

Neupisani nositelji stvarnih prava na nekretninama svoje pravo da zahtijevaju upis izvanknjižno stečenih prava mogu ostvarivati samo dok u korist savjesnog stjecatelja ne nastupe pravni učinci zaštite povjerenja u potpunosti.

5.3. Pretpostavke za zaštitu povjerenja

Da bi se načelo povjerenja primijenilo, potrebno je da se ispune određene pretpostavke,¹⁰⁴ i to:

- a) nepotpuno ili neistinito zemljišnoknjižno stanje
- b) savjesnost stjecatelja
- c) valjana pravna osnova stjecanja
- d) provedba valjanog upisa.

5.3.1. Nepotpuno ili neistinito zemljišnoknjižno stanje

Zemljišnoknjižno stanje mora biti nepotpuno, odnosno da se izvanknjižno stekne, promijeni ili prestane upisano pravo, odnosno kada se takve promjene ne registriraju u zemljišnoj knjizi, ili neistinito, tj. da se provede neistinit upis, odnosno kada je u zemljišnoj knjizi proveden upis za koji nisu bile ispunjene sve pretpostavke za njegovu valjanost, odnosno istinitost, koji zbog toga nije doveo do stjecanja, promjene ili prestanka knjižnog prava. Dakle mora postojati sukob između zemljišnoknjižnog i izvanknjižnog pravnog stanja nekretnine.

5.3.2. Savjesnost stjecatelja

Stjecatelj koji svoje pravo zasniva na načelu povjerenja mora biti savjestan, postupati u dobroj vjeri. Postojanje dobre vjere pravni je standard koji je sudska praksa poznavala i ranije,¹⁰⁵ s tim da se zahtijevala ne samo savjesnost u pogledu knjižnog nego i izvanknjižnog stanja, ali i obvezno istraživanje faktičkog stanja. Takva obveza više ne postoji.

¹⁰⁴ O pretpostavkama stjecanja temeljm načela povjerenja vidi: Gavella, N. u: Gavella, N.; Josipović, T.; Gliha, I.; Belaj, V.; Stipković, Z., *Stvarno pravo 1*, str. 468-470.

¹⁰⁵ "Nisu u pravu tuženi ako se pozivaju na stjecanje spornih nekretnina povjerenjem u zemljišne knjige. Jedno od načela zemljišnoknjižnog prava, na kojima je zasnovan čitav institut gruntovice, jest i načelo povjerenja u zemljišne knjige. Po tom načelu svaki onaj koji postupi pošteno može sa sigurnošću uzeti da ono što je upisano u zemljišnoj knjizi stvarno postoji (pozitivna strana), a ono što nije upisano da u stvarnosti ne postoji (negativna strana). Međutim, načelo povjerenja ne odnosi se samo na poznavanje zemljišnoknjižnog stanja nego i na nepoznavanje vanknjižnog stanja. Na povjerenje u zemljišne knjige može se pozvati samo onaj koji nije znao, a nije ni morao znati da se vanknjižno stanje ne slaže sa knjižnim". Vidi: VSH, Gž-516/73 od 28. 2. 1973., VSH, Gzz-32/73 od 14. 6. 1973.; izvor: Žuvela Mladen, *Zakon o osnovnim vlasničkopravnim odnosima, napomene, objašnjenja, sudska praksa i drugi odgovarajući propisi*, Narodne novine, Zagreb, 1982, str. 469.

Savjesnost¹⁰⁶ određuju i Zakoni o zemljišnim knjigama i Zakoni o stvarnim pravima, ali ne na identičan način. Tako je npr. Zakon o stvarnim pravima Federacije BiH *lex posterior*, a Zakon o zemljišnim knjigama Federacije BiH *lex specialis*, ali ipak definicije savjesnosti dane u ta dva zakona nisu suprotne. Zakon o stvarnim pravima Federacije BiH definira da je savjestan onaj tko nije znao niti je s obzirom na okolnosti imao dovoljno razloga posumnjati da upisana osoba nije titular prava kako slijedi iz zemljišne knjige. Odredba članka 9. stavka 2. Zakona o zemljišnim knjigama Federacije BiH daje bliže upute kada treba smatrati da netko ne zna niti može znati da je zemljišna knjiga pogrešna. To je slučaj ukoliko sama zemljišna knjiga na to ne upućuje, ukoliko stjecatelj ne zna za netočnost zemljišne knjige te treća osoba nije savjesna ni ukoliko joj netočnost zemljišne knjige nije poznata, ali je to nepoznavanje posljedica grube nepažnje. Savjesnost se pretpostavlja, a osoba čije je pravo povrijeđeno ili koja ima pravni interes morat će dokazati nesavjesnog trećeg stjecatelja. Ne može se biti nesavjestan u pogledu zemljišnoknjižnog stanja jer postoji fikcija da je ono svima poznato, a ako u zemljišnoj knjizi ništa ne upućuje na neke sporne činjenice, a stjecatelj je izvršio uvid u zemljišnu knjigu, onda je moguće dokazivati da je nesavjestan samo iz druga dva razloga navedena u članku 9. stavku 2. Zakona o zemljišnim knjigama Federacije BiH.¹⁰⁷ Za savjesnost nije nužno aktivno istraživanje izvanknjižnog stanja i treća osoba nema tu obvezu, ali saznanje da knjižno i izvanknjižno stanje nije isto čini treću osobu nesavjesnom.¹⁰⁸ Relevantne okolnosti mogu biti vezane za sam upis u zemljišnoj knjizi (npr. zabilježba spora) ili za okolnosti koje su upućivale na to da stvar ne pripada otuđitelju ili da je on ne smije otuđiti. Stjecatelj mora biti savjestan kako u trenutku sklapanja pravnog posla tako i u trenutku kad je zahtijevao upis i nedostatak savjesnosti u bilo koja od ta dva trenutka onemogućuje primjenu načela povjerenja. Kako se savjesnost pretpostavlja, obvezu dokazivanja ima osoba koja tvrdi suprotno.¹⁰⁹

Ako savjesna osoba naknadno postane nesavjesna, dakle nakon predaje zahtjeva za upis, to joj ne ide na teret, jer se predajom zahtjeva za upis smatra da je stekala pravo vlasništva (*mala fides superveniens non nocet* – ne škodi zla vjera /nepoštenje/ ako se naknadno pojavi).¹¹⁰

¹⁰⁶ Savjesnost uređuje i Zakon o obligacionim odnosima (Službeni list SFRJ, br. 29/78, Službeni list RBiH, br. 2/92, 13/94 i Službene novine Federacije BiH, br. 29/03), prije svega u članku 12., kao jedno od načela u poslovanju, iz kojega proizlazi obveza za sve sudionike da se uzajamno obavještavaju o svim događajima i činjenicama koje su za njih od značaja te da se uzajamno štite. Vidi: Loza, Bogdan; Misita, Neven, *Obligaciono pravo, Opšti dio*, Treće dopunjeno i izmijenjeno izdanje, Sarajevo, 1989, str. 14.

¹⁰⁷ Povlakić, M., *Načelo povjerenja u zemljišnu knjigu u najnovijoj praksi Vrhovnog suda Federacije BiH*, str. 44.

¹⁰⁸ Povlakić, M., *Transformacija stvarnog prava u Bosni i Hercegovini*, str. 119.

¹⁰⁹ Simoneti, Petar, *Prelazak nekretnina u društveno vlasništvo protekom vremena*, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta Rijeka (1991), v. 28, br. 1, (2007), str. 15.

¹¹⁰ Velić, L. u: Babić, I.; Medić, D.; Hašić, E.; Povlakić, M.; Velić, L., *Komentar Zakona o stvarnim pravima F BiH*, str. 286.

5.3.3. Valjana pravna osnova stjecanja

Savjesni stjecatelj mora pravo na nekretnini steći na temelju pravnog posla¹¹¹ koji može biti pravna osnova za derivativno stjecanje stvarnog prava na nekretnini. Pravni posao mora ispunjavati sve materijalnopravne pretpostavke valjanosti koje su nužne da bi taj pravni posao bio valjana pravna osnova za derivativno stjecanje stvarnog prava na nekretnini.¹¹²

5.3.4. Provedba valjanog upisa

U korist savjesnog stjecatelja mora se provesti upis stjecanja knjižnog prava za čiju su provedbu ispunjene sve materijalne i procesne pretpostavke određene zemljišnoknjižnim pravom,¹¹³ i to upis koji predstavlja valjani način stjecanja stvarnih prava na nekretninama na temelju pravnog posla (uknjižba, predbilježba),¹¹⁴ kao i da upis nije izbrisan zbog nevaljanosti.¹¹⁵ Ukoliko nisu bile ispunjene sve pretpostavke određene zemljišnoknjižnim pravom, pravni učinci zaštite povjerenja neće nastupiti.

5.4. Usklađivanja zemljišnoknjižnog stanja s izvanknjižnim stanjem

U slučaju kada je zemljišnoknjižno stanje nepotpuno ili neistinito neophodno je da dođe do usklađivanja zemljišnoknjižnog stanja s izvanknjižnim, odnosno stvarnim pravnim stanjem nekretnina, kako bi se osigurala ažurnost zemljišne knjige.

Ako je zemljišnoknjižno stanje nepotpuno, zemljišnoknjižno stanje s izvanknjižnim pravnim stanjem nekretnine usklađuje se upisom izvanknjižno stečenog prava na nekretnini, odnosno brisanjem izvanknjižnog prestalog prava.¹¹⁶ Ako je zemljišnoknjižno stanje neistinito, usklađivanje se provodi pravnim lijekovima u zemljišnoknjižnom postupku¹¹⁷ i tužbom za brisanje. Pravnim lijekovima u zemljišnoknjižnom postupku, tj. žalbom, pobijaju se nevaljana rješenja zemljišnoknjižnog suda kojima je sud dopustio upis

¹¹¹ Članak 53. i dalje Zakona o stvarnim pravima F BiH, Zakona o stvarnim pravima RS.

¹¹² Pravni posao može biti naplatan ili besplatan, usmjeren na stjecanje prava vlasništva nekretnine, Gavella, N. u: Gavella, N.; Josipović, T.; Gliha, I.; Belaj, V.; Stipković, Z., *Stvarno pravo 1*, str. 468.

¹¹³ Članak 3. Zakona o zemljišnim knjigama F BiH i Zakona o zemljišnim knjigama RS.

¹¹⁴ Članak 2. Zakona o zemljišnim knjigama F BiH i Zakona o zemljišnim knjigama RS.

¹¹⁵ Gavella, N. u: Gavella, N.; Josipović, T.; Gliha, I.; Belaj, V.; Stipković, Z., *Stvarno pravo 1*, str. 468.

¹¹⁶ Upis izvanknjižno stečenog prava provodi se na zahtjev osobe koja je izvanknjižno stekla pravo na nekretnini. Upis izvanknjižne promjene knjižnog prava, odnosno upis brisanja izvanknjižnog prestalog prava, provodi se na zahtjev osobe u čiju je korist to pravo upisano, odnosno druge osobe koja na tome ima pravni interes. Zahtjevu za upis mora se priložiti isprava prikladna za zemljišnoknjižni upis kojom se dokazuje izvanknjižno stjecanje, promjena ili prestanak knjižnog prava. Kad osoba koja zahtijeva upis takvom ispravom ne raspolaže, upis će se provesti na temelju odluke suda kojom se utvrđuje da je izvanknjižno stečeno, promijenjeno ili prestalo knjižno pravo. Vidi: Josipović, T., *Zemljišnoknjižno pravo*, str. 242.

¹¹⁷ Članak 76. Zakona o zemljišnim knjigama F BiH i Zakona o zemljišnim knjigama RS.

za koji nisu bile ispunjene sve pretpostavke, pa se zbog provedbe nevaljanog upisa zemljišnoknjižno stanje razlikuje od izvanknjižnog.¹¹⁸

Brisovnom tužbom kao stvarnopravnom tužbom *sui generis* može se zahtijevati priznanje ili neistinitost već izvršenog upisa i uspostava ranijeg zemljišnoknjižnog stanja.¹¹⁹ Brisovna je tužba sredstvo za zaštitu povrijeđenog knjižnog prava vlasništva nevaljanim upisom u zemljišne knjige,¹²⁰ ali se na nju primjenjuju pravila zemljišnoknjižnog prava, čime se odstupa od klasičnih petitornih tužbi.¹²¹

U brisovnoj parnici sud odlučuje o valjanosti uknjižbe prava vlasništva ili drugog knjižnog prava,¹²² dakle samo izvršenih upisa u zemljišnim knjigama, i to zbog pomanjkanja formalnopravnih i/ili materijalnopravnih uvjeta, ali i upisa koji su naknadno postali neispravni (npr. odreknuće, napuštanje, nepostojanje). Aktivno je legitimiran u ovoj parnici u pravilu nositelj knjižnog prava, dakle onaj tko je neposredno prije osporavane promjene bio upisan u zemljišne knjige, a pasivno je legitimirana osoba u čiju je korist izvršena nevaljana uknjižba. Pasivno su legitimirane i sve osobe koje su u neposrednom pravnom odnosu s osobom čije je knjižno pravo uknjižbom povrijeđeno (neposredni stjecatelj). Tuženi može biti i treći u čiju je korist neposredni stjecatelj raspolagao nevaljanim upisnim knjižnim pravom (singularni sljednici). U korištenju brisovne tužbe u ovom posljednjem slučaju tužitelj mora tužbom obuhvatiti i neposrednog stjecatelja i njegova singularnog sljednika.¹²³

Štite se samo prava koja su bila uknjižena u zemljišnim knjigama, izuzev kada je riječ o univerzalnom pravnom sljedniku (nasljedniku) ili bračnom drugu u pogledu bračne stečevine te izvanknjižni vlasnik nije aktivno legitimiran na podnošenje takve tužbe.¹²⁴ Takvu je praksu nužno prihvatiti u BiH¹²⁵ jer je za tu tužbu samo aktivno legitimiran zemljišnoknjižni vlasnik čije je pravo povrijeđeno upisom, odnosno njegov nasljednik na kojega prelazi vlasništvo na nekretninama, a također i bračni drug u pogledu bračne stečevine, na što upućuje i Porodični zakon Federacije BiH određujući da su bračni partneri u jednakim dijelovima suvlasnici u bračnoj stečevini ako nisu drukčije ugovorili te ukoliko je u zemljišnu knjigu kao jedan vlasnik bračne stečevine upisan jedan bračni

¹¹⁸ U slučaju pogrešnog upisa može se izvršiti zabilježba u skladu s člankom 60. Zakona o zemljišnim knjigama F BiH i Zakona o zemljišnim knjigama RS.

¹¹⁹ Bilteni sudske prakse VS F BiH, januar – decembar 2012., Presuda Vrhovnog suda FBiH broj: 32 0 P 08672311 Rev od 5. 4. 2012.

¹²⁰ O brisovnoj tužbi šire: Josipović, T., *Zemljišnoknjižno pravo*, str. 269–276.

¹²¹ Velić, L. u: Babić, I.; Medić, D.; Hašić, E.; Povelakić, M.; Velić, L., *Komentar Zakona o stvarnim pravima F BiH*, str. 289.

¹²² VSH, Rev 41/82, Izvor: Žuvela, Mladen, *Vlasničkopravni odnosi (sudska praksa)*, P IX, str. 595.

¹²³ Velić, L. u: Babić, I.; Medić, D.; Hašić, E.; Povelakić, M.; Velić, L., *Komentar Zakona o stvarnim pravima F BiH*, str. 289.

¹²⁴ VS RH, Rev-1430/00, od 23. 7. 2003.

¹²⁵ Da se predlaže njezino prihvaćanje vidi Velić, L. u: Babić, I.; Medić, D.; Hašić, E.; Povelakić, M.; Velić, L.; *Komentar Zakona o stvarnim pravima F BiH*, str. 289.

partner, drugi bračni partner može zahtijevati ispravak upisa u skladu sa Zakonom o zemljišnim knjigama.^{126, 127}

Tužbom za brisanje osobe koja je bila upisana kao nositelj knjižnog prava i čije je knjižno pravo povrijeđeno neistinitom uknjižbom tako da je promijenjen njegov nositelj, sadržaj, opseg ili prvenstveni red zahtijeva zaštitu svojeg prava brisanjem neistinitog upisa i uspostavom ranijeg zemljišnoknjižnog stanja, na koji način će se uskladiti zemljišnoknjižno s izvanknjižnim stvarnim stanjem nekretnine.¹²⁸

U Brčko Distriktu brisovnu tužbu uređuje Zakon o registru zemljišta i prava na zemljištu, koji u članku 128. stavku 1. propisuje da je nositelj knjižnog prava koje je povrijeđeno uknjižbom u korist neke osobe ovlašten radi zaštite tog svojeg prava zahtijevati brisanje svake uknjižbe koja ga vrijeđa i uspostavu prijašnjeg zemljišnoknjižnog stanja sve dok ne nastupe činjenice na osnovi kojih bi mu povrijeđeno knjižno pravo i tako trebalo prestati, ako zakonom nije drukčije određeno.

Prema Zakonu o stvarnim pravima Federacije Bosne i Hercegovine brisovna se tužba može podići u rokovima u kojima se može ostvarivati osporavanje pravne osnove upisa, ali se ne može podići ukoliko je savjesna treća osoba, pouzdajući se u zemljišnu knjigu, upisala svoje pravo.¹²⁹

U Republici Srpskoj brisanje upisa može se zahtijevati brisovnom tužbom zbog neistinitosti ili nevaljanosti prednikova upisa u roku od tri godine od kad je bio zatražen prednikov upis. Onaj tko je o neistinitom prednikovu upisu bio uredno obaviješten može zbog neistinitosti prednikova upisa zahtijevati brisanje upisa samo ako je u roku za žalbu zatražio zabilježbu da je taj upis sporan i odmah, a najkasnije u roku od 60 dana od isteka roka za žalbu, podnio tužbu protiv onih koji su osporenim upisom stekli pravo ili su na osnovi njega postigli da se upiše u zemljišnu knjigu. Brisovna tužba može se podići u rokovima u kojima se može ostvarivati osporavanje pravne osnove upisa, a ne može se podići ukoliko je savjesna treća osoba u zemljišnu knjigu upisala svoje pravo.¹³⁰

Protiv osobe koja je neposredno stekla svoje pravo uknjižbom u zemljišnu knjigu na osnovi pobojnog (rušljivog) pravnog posla može se podići brisovna tužba unutar rokova čijim protekom po pravilima obaveznog prava prestaje pravo zahtijevati poništenja tih

¹²⁶ Članak 252. stavak 1. i 3. Porodičnog zakona Federacije BiH (Službene novine F BiH, br. 35/05, 31/14).

¹²⁷ O djelovanju načela povjerenja u bivšoj SFRJ vidi: Stanković/Orlić, *Stvarno pravo*, četvrto izmijenjeno i dopunjeno izdanje, Beograd, Savremena administracija, 1989, str. 532–539.

¹²⁸ U zemljišnim će se knjigama uspostaviti pravno stanje koje je postojalo prije provedbe neistinitog upisa, tj. ponovno će kao nositelj knjižnog prava biti upisana osoba koja je stvarni, zbiljski nositelj tog prava. Time će nastati pravno stanje kao da neistinit upis uopće nije ni bio proveden (*ex tunc*), pa će se prilikom brisanja neistinitog upisa izbrisati i svi upisi koji su iz njega izvedeni. Usklađivanje zemljišnoknjižnog sa stvarnim, zbiljskim, izvanknjižnim pravnim stanjem nekretnine bit će moguće samo dok u korist poštenog stjecatelja ne nastupe pravni učinci zaštite povjerenja u potpunost i istinitost zemljišnoknjižnog stanja. Vidi: Josipović, T., *Zemljišnoknjižno pravo*, str. 242-243.

¹²⁹ Članak 56. stavak 3. Zakona o stvarnim pravima F BiH.

¹³⁰ Članak 56. stavak 3. Zakona o stvarnim pravima RS.

pravnih poslova,¹³¹ odnosno istekom rokova procesnog prava unutar kojih se može pobijati (redovnim ili izvanrednim pravnim lijekom) sudska odluka ili odluka drugog nadležnog tijela na osnovi koje je provedena uknjižba prava vlasništva ili drugog stvarnog prava. Budući da zahtjev za utvrđenje ništavnosti pravnog posla ne zastarijeva,¹³² proizlazi zaključak da nije vremenski ograničen zahtjev za brisanje upisa prava neposrednog stjecatelja upisanog na osnovi ništavnog pravnog posla.¹³³ Protiv trećeg savjesnog stjecatelja prava vlasništva ili drugog stvarnog prava isključena je brisovna tužba ako je upis prava vlasništva ili drugog stvarnog prava bio proveden u zemljišnu knjigu na osnovi nevaljane pravne osnove u korist osobe od koje stjecatelj izvodi svoje pravo s povjerenjem u zemljišne knjige.¹³⁴ Prema tome može biti izbrisan samo nevaljan upis neposrednog stjecatelja na osnovi ništavnog pravnog posla, a ako je treći stjecatelj savjestan i pouzdao se u uknjižbu prava na osnovi pravne osnove, njegov upis prava neće biti izbrisan ako se utvrdi ništavnost, poništi pravni posao, preinači sudska odluka i sl., na čemu se zasniva uknjižba prava njegova pravnog prednika iz kojega on izvodi svoje pravo.¹³⁵

Ova vrsta tužbe postojala je u Zakonu o zemljišnim knjigama iz 1930. godine te je donošenjem novih entiteskih zakona o zemljišnim knjigama iz 2003. godine izbačena iz pravnog sustava entiteta,¹³⁶ a kao odgovarajuće pravno sredstvo za ispravak zemljišne knjige uveden je članak 60. Zakona o zemljišnim knjigama.

Prema navedenom članku, ukoliko se ispostavi da je upis u zemljišnoknjižnom ulošku neispravan zbog odgovornosti zemljišnoknjižnog ureda, tada će zemljišnoknjižni ured neodložno upisati zabilježbu pored pogrešnog upisa u danom zemljišnoknjižnom ulošku, a ukoliko se ispostavi da je upis u zemljišnoknjižnom ulošku neispravan iz drugih razloga osim navedenih u stavku 1. ovog članka, tada će zemljišnoknjižni ured po odobrenju upisane osobe upisati zabilježbu pored pogrešnog upisa u danom zemljišnoknjižnom ulošku.¹³⁷ Ispravak zemljišne knjige obavlja se na temelju odobrenja upisane osobe ili sudske odluke.¹³⁸ Na taj način zakonodavac se priklonio njemačkom sustavu, koji ne poznaje brisovnu tužbu, na uštrb austrijskog, na osnovi kojega je sve do donošenja novog

¹³¹ Članak 117. Zakona o obligacionim odnosima (Službeni list SFRJ, br. 29/78, Službeni list RBiH, br. 2/92, 13/94 i Službene novine Federacije BiH, br. 29/03).

¹³² Članak 110. Zakona o obligacionim odnosima.

¹³³ Simonetti, P., *Stjecanje prava vlasništva na osnovu pravnog posla u Bosni i Hercegovini i Hrvatskoj (1945-2011)*, str. 217. Ističe se da to pravilo vrijedi i za hrvatsko pravo, iako nije tako izričito propisano, ali nije ni zakonom isključeno, pa je onaj koji je povrijeđen u svojem knjižnom pravu na osnovi poništenog pravnog posla ovlašten zahtijevati brisanje upisanog prava i uknjižbu svoga prava (*restitutio in integrum*) u rokovima iz članka 335. Zakona o obligacionim odnosima, odnosno bez vremenskog ograničenja kad je pravosnažnom presudom utvrđeno da se upis zasniva na ništavnom pravnom poslu (članak 328. Zakona o obligacionim odnosima).

¹³⁴ Članak 56. stavak 3. Zakona o stvarnim pravima F BiH, članak 56. stavak 4. Zakona o stvarnim pravima RS.

¹³⁵ Vidi: Simonetti, P., *Stjecanje prava vlasništva na osnovu pravnog posla u Bosni i Hercegovini i Hrvatskoj (1945-2011)*, str. 218.

¹³⁶ Brisovnu tužbu uređuje Zakon o registru zemljišta i prava na zemljištu BD donesen 2001. godine.

¹³⁷ Članak 60. stavak 1. i 2. Zakona o zemljišnim knjigama F BiH i Zakona o zemljišnim knjigama RS.

¹³⁸ Članak 60. stavak 4. Zakona o zemljišnim knjigama F BiH i Zakona o zemljišnim knjigama RS.

Zakona o zemljišnim knjigama brisovna tužba postojala i na tom području. Dakle prihvatila se mogućnost ispravka zemljišne knjige prema članku 60. Zakona o zemljišnim knjigama te podizanja tužbe za zaštitu prava vlasništva bez ograničenja i rokova.

Tada važeći zakoni u entitetima koji su regulirali stvarno pravo¹³⁹ nisu predviđali mogućnost podnošenja brisovne tužbe, koja se u pravni sustav entiteta, kako je već navedeno, uvodi donošenjem entitetskih Zakona o stvarnim pravima.

Brisovna tužba može se podići samo ukoliko se želi uspostaviti raniji vlasničkopravni odnos.¹⁴⁰ To isključuje mogućnost podizanja brisovne tužbe od strane treće savjesne osobe koja smatra da je upisom spornog prava njezino pravo povrijeđeno, jer, prema članku 60. stavku 3. Zakona o zemljišnim knjigama, svaka zainteresirana osoba, dakle ne samo zemljišnoknjižni prednik, može podići tužbu vezanu za ispravak zemljišne knjige. U skladu s navedenim brisovna se tužba može podići u rokovima u kojima se može ostvariti osporavanje pravne osnove upisa. Zakonodavac u Federaciji Bosne i Hercegovine nije propisao točan rok za podnošenje brisovne tužbe, kao što je to učinio zakonodavac u Republici Srpskoj, ali je u članku 360. Zakona o stvarnim pravima F BiH propisano da rokovi od tri godine za podnošenje brisovne tužbe teku od dana stupanja na snagu tog zakona, iz čega proizlazi da nakon izvršenog upisa zemljišnoknjižni prednik može izgubiti svoje pravo u korist nesavjesne osobe ako u roku od tri godine ne podnese zahtjev za brisanje prednikova upisa i uspostavljanje prijašnjeg zemljišnoknjižnog stanja.¹⁴¹

Rok od 15 dana predviđen za žalbu,¹⁴² članak 76. Zakona o zemljišnim knjigama, protiv odluke zemljišnoknjižnog referenta odnosi se i na prednika ukoliko mu je bilo dostavljeno rješenje o uknjižbi. U slučaju kada je predniku dostavljeno rješenje rok predviđen za podnošenje brisovne tužbe više ne vrijedi i tada ima samo mogućnost podnošenja žalbe.¹⁴³

¹³⁹ Zakon o vlasničkopravnim odnosima (Službene novine Federacije BiH, br. 6/98 i 29/03), Zakon o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima (Službeni list SFRJ, br. 6/80 i 36/90 i Službeni glasnik Republike Srpske, br. 38/03).

¹⁴⁰ Članak 56. stavak 3. Zakona o stvarnim pravima F BiH, Zakona o stvarnim pravima RS.

¹⁴¹ Velić, L. u: Babić, I.; Medić, D.; Hašić, E.; Powlakić, M.; Velić, L., *Komentar Zakona o stvarnim pravima F BiH*, str. 289.

¹⁴² Članak 76. Zakona o zemljišnim knjigama F BiH, Zakona o zemljišnim knjigama RS.

¹⁴³ Velić, L. u: Babić, I.; Medić, D.; Hašić, E.; Powlakić, M.; Velić, L., *Komentar Zakona o stvarnim pravima F BiH*, str. 289.

6. UPOREDNI PRIKAZ PRAVILA NAČELA POVJERENJA U ZEMLJIŠNE KNJIGE NA PRAKTIČNOM PRIMJERU

Do neistinitog zemljišnoknjižnog stanja dolazi kada se na temelju nevaljanog ugovora o prodaji nekretnine¹⁴⁴ provede uknjižba prava vlasništva u korist kupca. Ta je uknjižba nevaljana i neistinito prikazuje stanje upisa u zemljišnu knjigu. Međutim, ako taj kupac, kao upisani vlasnik, nekretninu dalje proda temeljem valjanog ugovora o prodaji trećoj osobi, postavlja se pitanje kakav je njezin položaj u kontekstu iznesenih pravila o zaštiti povjerenja u istinitost zemljišne knjige.

Također, kada se stvarno pravo, npr. pravo vlasništva na nekretnini, stekne na temelju zakona, npr. temeljem dosjeloosti, a takvo se pravo ne upiše u zemljišnu knjigu, zemljišnoknjižno stanje nije potpuno, pa je pitanje kakav je položaj treće osobe koja postupi s povjerenjem u potpunost zemljišne knjige te podnese zahtjev radi upisa svoga prava vlasništva.

U Federaciji BiH nije odgođeno djelovanje načela povjerenja u zemljišne knjige (u bilo kojem pravcu) i kupac koji je savjestan, pouzdajući se u istinitost zemljišne knjige, temeljem valjanog ugovora o prodaji uknjižio svoje pravo vlasništva postao je vlasnik nekretnine.¹⁴⁵ U drugom iznesenom slučaju pravo stečeno dosjelošću smatra se da i ne postoji. Ako treća savjesna osoba podnese zahtjev za upis prava vlasništva, tome se neće moći suprotstaviti izvanknjižno stečeno pravo za koje nije podnesen zahtjev za upis.

U Republici Srpskoj odgođeno je djelovanje načela povjerenja (u istinitost i potpunost zemljišne knjige) na razdoblje od tri godine od dana stupanja na snagu Zakona o stvarnim pravima¹⁴⁶ ukoliko se stječe nekretnina na kojoj je bilo upisano društveno vlasništvo koje nije brisano prije stupanja na snagu Zakona o stvarnim pravima Republike Srpske. U tom prijelaznom razdoblju, a prema iznesenom praktičnom primjeru, ranije upisani nositelj prava, čije je pravo povrijeđeno upisom po osnovi nevaljanog ugovora o prodaji, može zahtijevati brisanje upisa izvršenih temeljem zaključenih ugovora te zahtijevati upis svojeg prava neovisno o pravilima o zaštiti povjerenja u istinitost zemljišne knjige. Tako i osoba koja je izvanknjižno stekla pravo vlasništva temeljem dosjeloosti može zahtijevati upis svojeg prava bez obzira na pravila o zaštiti povjerenja u potpunost zemljišne knjige.

Prethodno izneseno vrijedi i za Republiku Hrvatsku, jer zaštita povjerenja u istinitost i potpunost zemljišnih knjiga prema Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima neće

¹⁴⁴ Npr. ugovor o prodaji zaključi osoba koja nije zemljišnoknjižni vlasnik nekretnine ili ugovor o prodaji nekretnine nije zaključen u obliku notarski obrađene isprave, vidi članak 53. stavak 2. Zakona o stvarnim pravima F BiH, članak 53. stavak 2. Zakona o stvarnim pravima RS u vezi s člankom 68. stavkom 1. točkom 4. Zakona o notarima RS (Službeni glasnik Republike Srpske, br. 86/04, 02/05, 74/05, 76/05, 91/06, 37/07, 50/10, 78/11, Odluka Ustavnog suda RS broj U-60/06) ili npr. nije zaključen u pisanom obliku, vidi članak 115. stavak 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima RH.

¹⁴⁵ Naravno, imajući u vidu odgodu nastupanja pravnih učinaka zaštite povjerenja u istinitost zemljišne knjige dok traje mogućnost podnošenja brisovne tužbe.

¹⁴⁶ Članak 346. stavak 3. Zakona o stvarnim pravima RS.

se primjenjivati u korist stjecanja do kojih dođe do 1. januara 2017. godine¹⁴⁷ ako se njime stječe nekretnina na kojoj je bilo upisano društveno vlasništvo, a nije brisano prije nego što je taj Zakon stupio na snagu.

Prema tome, kako se u Federaciji BiH bez ikakvih ograničenja daje prednost načelu zaštite povjerenja u zemljišne knjige, time su treće savjesne osobe kao stjecatelji stvarnih prava i najjače zaštićene u Federaciji BiH.

7. ZAKLJUČAK

Neažurnost zemljišnih knjiga bila je prije svega uzrokovana materijalnim propisima stvarnog prava, i to nekonsekventnom primjenom načela upisa i načela povjerenja. Tome su pridonijeli i razlozi kao što su npr. nepostojanje obaveze vlasnika nekretnina da prijavljuju promjene na nekretninama, posebni pravni režimi za pojedine nekretnine, napuštanje načela *superfices solo cedit* i dr. Međutim, upravo ta neažurnost zemljišne knjige daje na značaju načelu povjerenja. Da bi zemljišna knjiga mogla egzistirati, mora ispuniti svoju osnovnu svrhu omogućujući da se može pouzdati u njezin sadržaj, tj. potpunost i istinitost. Ostvarenje svrhe zemljišnih knjiga omogućuje načelo povjerenja.

Raspolaganje knjižnim pravima moguće je samo ukoliko su ona upisana u zemljišnu knjigu s obzirom na konstitutivnu funkciju upisa prava temeljem pravnog posla. Preduvjet za pravni promet nekretninama te daljnji razvoj gospodarstva i države u cjelini jest sređeno zemljišnoknjižno stanje, odnosno u potpunosti usklađeno s faktičkim stanjem.

Zemljišna je knjiga bitna zbog tržišne ekonomije, velikog značaja prometa nekretninama za privredni i drugi razvoj, ali i njegova brzog odvijanja, što zahtijeva adekvatan i siguran uvid u stanje zemljišne knjige te na osnovi toga raspolaganje stvarnim pravima. Načelo povjerenja upravo omogućuje, kada je zemljišnoknjižno stanje nepotpuno ili neistinito, da se treće savjesne osobe mogu pouzdati da je ono što je upisano u zemljišnu knjigu točno, a ono što nije upisano da ne postoji. Na taj način zemljišna knjiga ostvaruje svoju svrhu štiteći treće savjesne osobe koje se pouzdaju u njezin sadržaj, tj. potpunost i istinitost.

Odgode načela povjerenja u prijelaznom razdoblju, iako motivirane opravdanim razlozima, ne djeluju u pravcu afirmacije načela povjerenja, jer u tim razdobljima izvanknjižni vlasnici, zbog nepoznavanja zemljišnoknjižnog stanja, nepoznavanja pravnih propisa, nezainteresiranosti za svoja prava i dr., rijetko upisuju svoja izvanknjižna stečena prava, tako da i ne dolazi u tom smislu do usklađivanja izvanknjižnog i zemljišnoknjižnog stanja.

U Republici Hrvatskoj više je puta dolazilo do odgode primjene načela povjerenja, koja je i sada u tijeku. Takvo bi iskustvo iz Republike Hrvatske trebalo nadležna tijela u BiH motivirati za sistematsko usklađivanje zemljišnoknjižnog i izvanknjižnog pravnog stanja

¹⁴⁷ Članak 338. stavak 5. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

na nekretninama, bez čega je nemoguća primjena pravila o stjecanju prava vlasništva s povjerenjem u zemljišne knjige na nekretninama koje su bile upisane u zemljišnim knjigama ili katastru nekretnina kao društveno vlasništvo do stupanju na snagu Zakona o stvarnim pravima.

U Federaciji BiH bez ikakvih se ograničenja daje jača snaga načelu zaštite povjerenja u zemljišne knjige. To je bolje rješenje u odnosu na odgode primjene načela povjerenja, ali svakako uz prihvatanje pravila da podaci iz zemljišnih knjiga bezuvjetno uživaju javno povjerenje i imaju dokaznu snagu javnih isprava, ali da je u pogledu činjeničnog stanja nekretnine zemljišna knjiga istinita i potpuna samo ukoliko je uspostavljena na osnovi podataka novog premjera. Uspostava novog premjera pretpostavlja da je pravno stanje nekretnina usklađeno, odnosno da je usklađeno izvanknjižno stanje s knjižnim i da je omogućeno izvanknjižnim nositeljima prava na nekretninama da upišu svoja prava, pa makar i sudskim putem.

Načelo povjerenja u zemljišne knjige jedno je od temeljnih načela vezanih uz zemljišne knjige, koje i nositeljima stvarnih prava vezanih uz nekretnine implicitno postavlja dužnost odgovornijeg odnosa prema svojim pravima, a savjesnim trećim osobama pruža zaštitu, sve to radi općenite afirmacije zemljišnih knjiga, koje u svakom civiliziranom društvu imaju iznimnu važnost. Naime zemljišna knjiga ima smisla samo ako ostvaruje ciljeve radi kojih je osnovana, odnosno da pruža siguran i jasan uvid u prava na nekretninama. Kada se to dovodi u pitanje zbog njezine neažurnosti, načelo povjerenja omogućuje da zemljišna knjiga i pored toga djeluje u svojem punom opsegu, pouzdanjem u njezinu potpunost i istinitost. Da bi se to ostvarilo, nužno je pružiti odgovarajuću zaštitu trećim savjesnim osobama, koje su stjecale stvarna prava pouzdajući se u sadržaj zemljišne knjige.

Zakoni o zemljišnim knjigama te Zakoni o stvarnim pravima dali su jasan i zaslužan značaj načelu povjerenja, a to počinje činiti i sudska praksa, istina, u manjem opsegu. Međutim bez sumnje treba učiniti odmak od ranije sudske prakse te u punom opsegu kroz odluke sudova svih razina pružiti zaštitu savjesnim trećim osobama u slučajevima stjecanja prava vlasništva temeljem načela povjerenja kako bi zemljišna knjiga opravdala svoje postojanje u skladu sa svojom osnovnom funkcijom, da svatko može pretpostaviti kako je njezin sadržaj potpun i istinit i da se može pouzdati kako će pravni poredak tu pretpostavku na odgovarajući način zaštititi.

THE PRINCIPLE OF TRUST IN THE LAND REGISTERS IN BOSNIA AND HERZEGOVINA

Case law has for decades neglected the principle of trust in the land register, and, by doing so, has denied its basic function. By neglecting this principle, it is impossible for the land register to operate in line with its basic purpose, and thus it loses its importance.

Property rights may only be exercised if they have been recorded in the land register, considering the constitutive function of recording a right on the basis of legal action. The principle of trust enables this, when the situation with property is incomplete or untruthful, so that duly diligent third parties can rely on the fact that what has been recorded in the land register is correct (the positive side of the principle of trust), and that what is not recorded does not exist (the negative side of the principle of trust). In this way, the land register fulfils its purpose by protecting, with its completeness and truthfulness, duly diligent third parties who rely on its contents, thus facilitating a safer access to real estate, and, by doing so, also promoting economic development.

In recent times in Bosnia and Herzegovina, after the adoption of legislation which explicitly regulates the principle of trust, case law has begun to change and provide protection to duly diligent third parties. Such protection must be provided in full, in order for the land register to justify its existence and ensure that anyone can assume that its contents are complete and truthful, and that they can rely on the fact that the legal order will protect this assumption in a suitable manner.

Keywords: land register, acquisition of the right of ownership, principle of trust

Adis Abdić, judge of the Municipal Court in Bosanska Krupa, completed the postgraduate specialist study programme in Civil Law and Family Law at the Faculty of Law, University of Zagreb